

## **7534 Olbendorf - Landhaus mit Garage und großem Schuppen in zentraler Lage**



**Objektnummer: 960/70907**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7534 Olbendorf
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Wohnfläche:</b>	103,87 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 347,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	80.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marco Antonio Stipsits

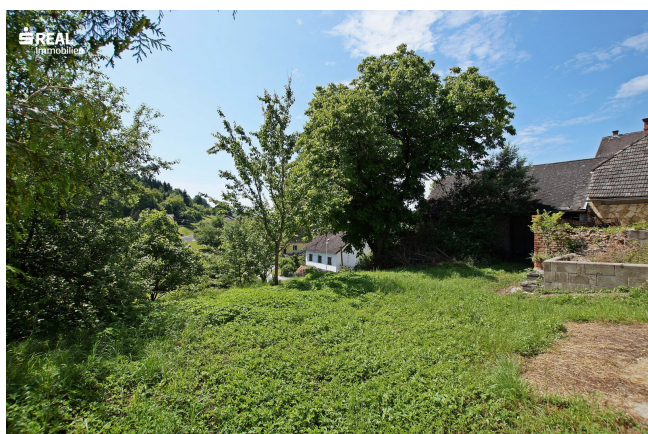
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26331  
H +43 664 8183713

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

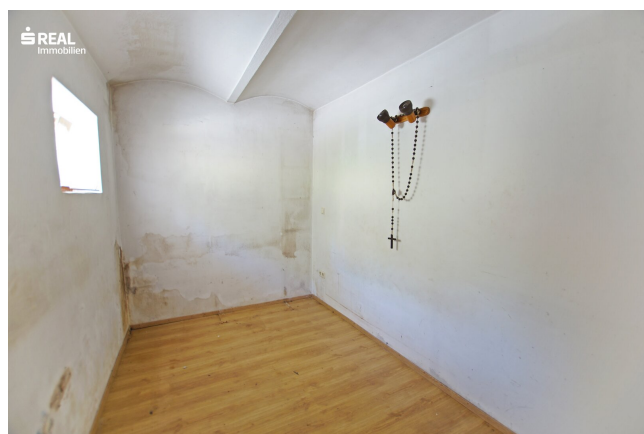








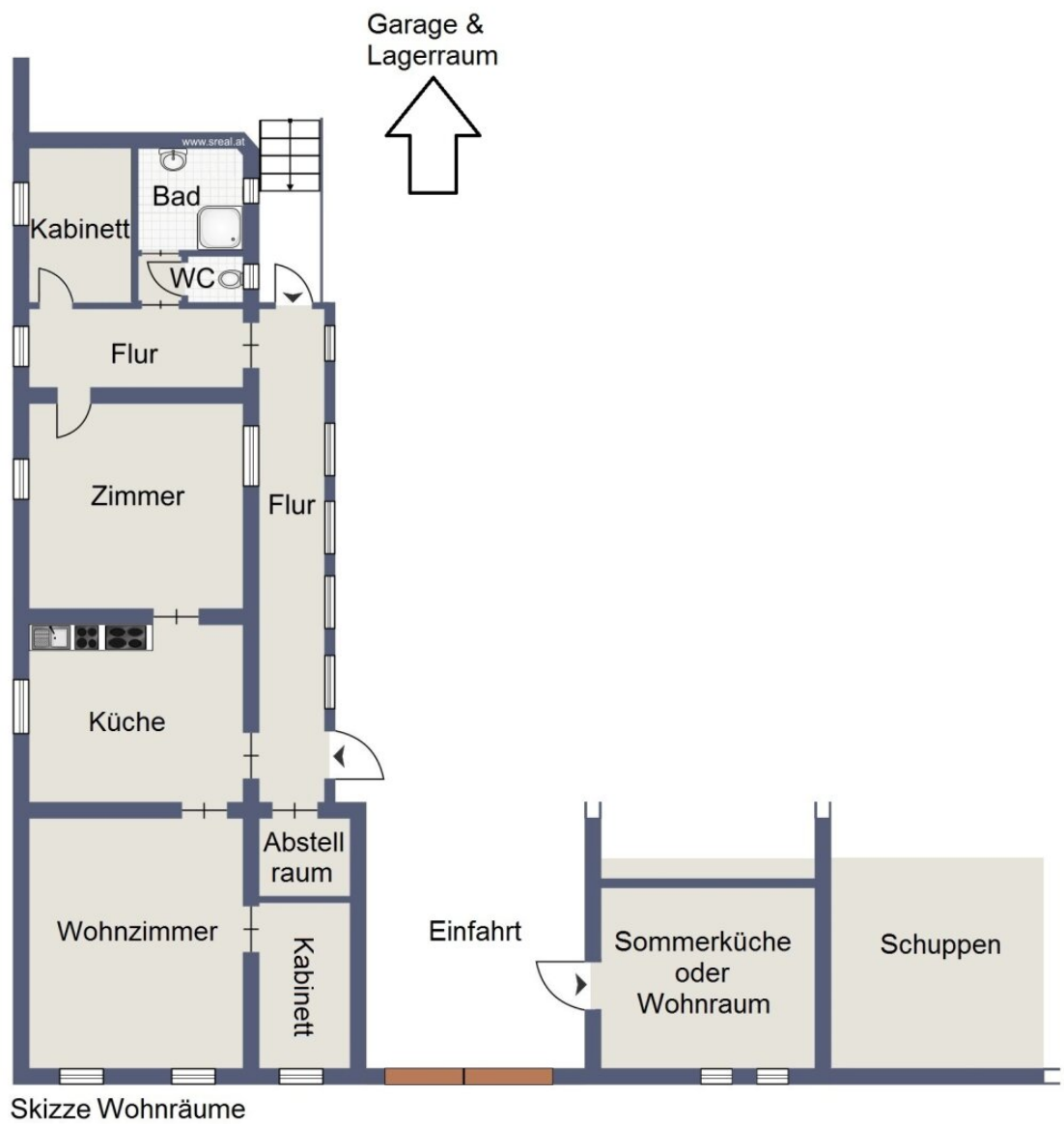


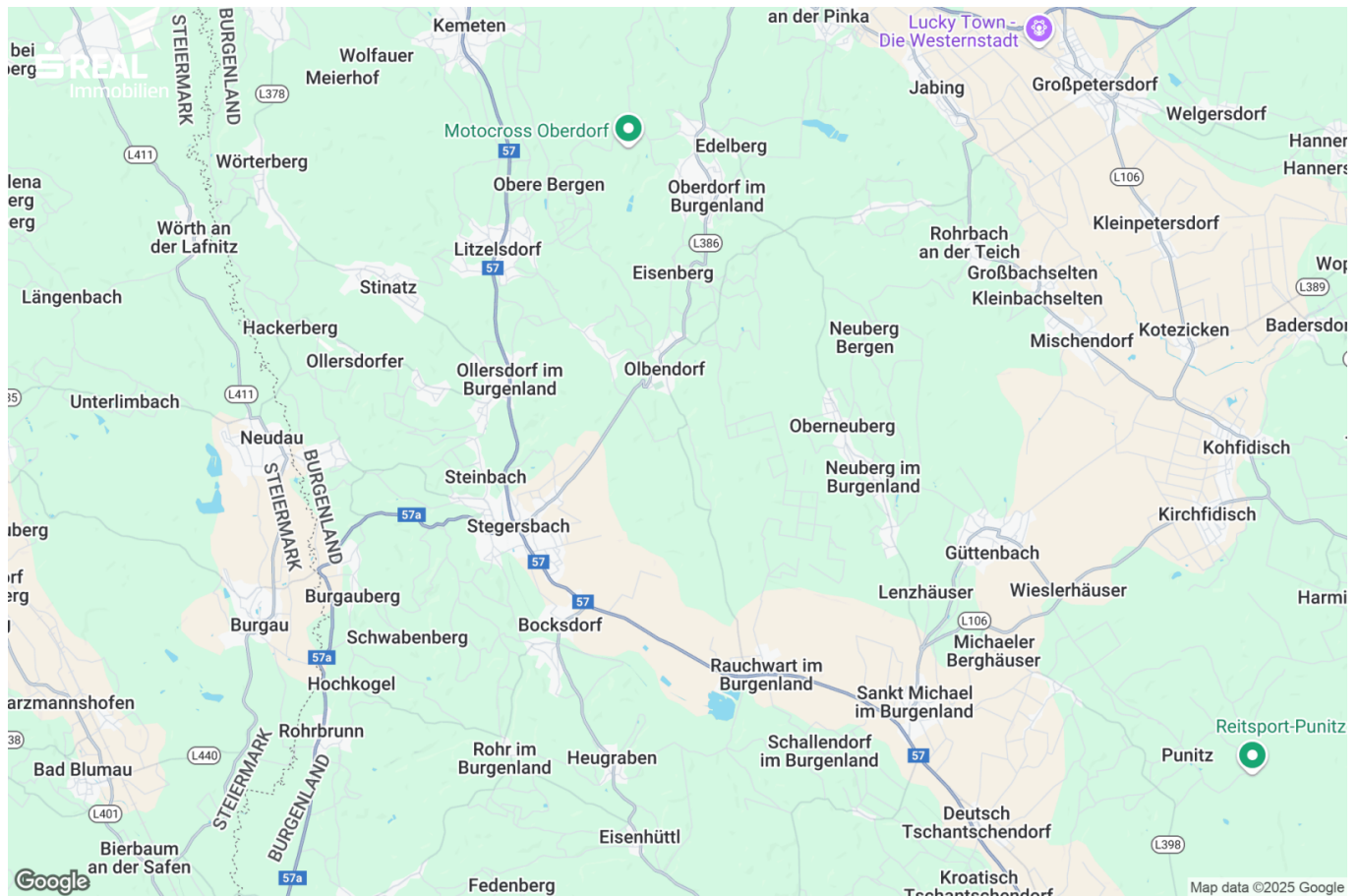












## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Olbendorf ist eine Gemeinde die aus "9 Zirkeln" besteht (Bergen, Dorf, Eisenberg, Greiner, Haxbach, Mittermühl, Schoada, Tulmen und Untermühl) mit einer wunderbaren natürlichen Umgebung samt hügeliger Landschaft, die an der Verbindungsstraße zwischen Stegersbach und Oberwart liegt.

Aufgrund der Nähe zu Stegersbach ist dieser Ort auch für Thermen- und Golfurlauber sehr interessant!

Eine grundsätzliche Infrastruktur ist vorhanden (Nah & Frisch Nahversorger und Post Partner, Volksschule, Kindergarten/Kinderbetreuung, Pflegekompetenzzentrum, Tourismusverband, Wirtshaus, Kunstpark etc.), alles weitere was Sie im Alltag an benötigen ist in den umliegenden Ortschaften vorhanden.

Die Bezirkshauptstadt Oberwart ist ca. 15 Minuten mit dem PKW entfernt und wartet mit dem EO Einkaufszentrum & EO Park auf. Das topmoderne Krankenhaus wurde erst 2024 eröffnet es sind auch zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden (Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium)!

Die Thermenregion Stegersbach ist nur ca. 5 km entfernt und zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. (Bus Linie B01 nach Wien)

Aufgrund der in diesem Nahbereich angesiedelten Grünflächen und Freizeiteinrichtungen (Therme, Golfplatz, Hochseilgarten, Kreativstudio, Sportplatz, Kunstpark) wird Ihnen ein großes Maß an Lebensqualität zu Teil!

Auch die Bildung kommt hier nicht zu kurz! Mittelschule, Polytechnikum, Handelsschule, Handelsakademie, Zentrum für Sonderpädagogik, Musikschule etc. sind in Stegersbach angesiedelt.

Supermärkte, Bankinstitute, Drogeriemärkte, zahlreiche Ärzte und eine Tankstelle runden das Angebot ab.

### Das Wohnhaus:



Mitglied des  
immobilienring.at

Sofern Sie ein gediegenes und ländliches Ambiente mögen, liegen Sie hier richtig!

Das in massiver Bauweise Gebäude wurde ursprünglich um das Jahr 1938 herum errichtet und zwischenzeitlich um eine verglaste Veranda erweitert.

In angrenzenden Gebäudeteilen sind ein potenzieller zusätzlicher Wohnraum, 2 Lagerräume, ein Abstellraum, eine Garage und ein großer Holzschuppen situiert!

Die Grünfläche im Bereich des Innenhofs ist eben, der Großteil des Gartens ist geneigt.

Der Dachstuhl ist in einem passablen Zustand.

#### Haupthaus Raumliste

- Wohnzimmer 22,95 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 19,80 m<sup>2</sup>
- Küche 17,10 m<sup>2</sup>
- Kabinett groß 6,84 m<sup>2</sup>
- Kabinett klein 4,95 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2,58 m<sup>2</sup>
- Veranda 16,87 m<sup>2</sup>
- Vorraum 7,10 m<sup>2</sup>
- WC 1,00 m<sup>2</sup>
- Bad 4,68 m<sup>2</sup>

#### Nebengebäude Raumliste

- großer zusätzlicher Lagerraum (möglicher Wohnraum)
- Abstellraum groß



- Abstellraum klein
- Garagengebäudeteil
- Lagerraum
- überdachte Einstell-/Lagermöglichkeit
- großer Schuppen mit Zufahrt

### **Allgemeines:**

In der kälteren Jahreszeit wird generell mit einer "Tischofen-Etagenheizung" (Holz) für wohlige Wärme gesorgt.

Wie auf den Fotos ersichtlich müssen Wandmalerei, Bodenbeläge und das Badezimmer saniert werden.

### **Resümee:**

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

### **Immobilienangebot und Finanzierung:**

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot, Lage-/Kataster-/Flächenwidmungspläne und die exakte Liegenschaftsadresse.

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen dann im Anschluss zum Download übermittelt!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand! Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches

Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.