

Stadtleben mit Naturgenuss: Wochenendparadies in Oberpullendorf - Platz für Neu- oder Zubau inklusive



Objektnummer: 5675/453

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	515,00 m ²
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien





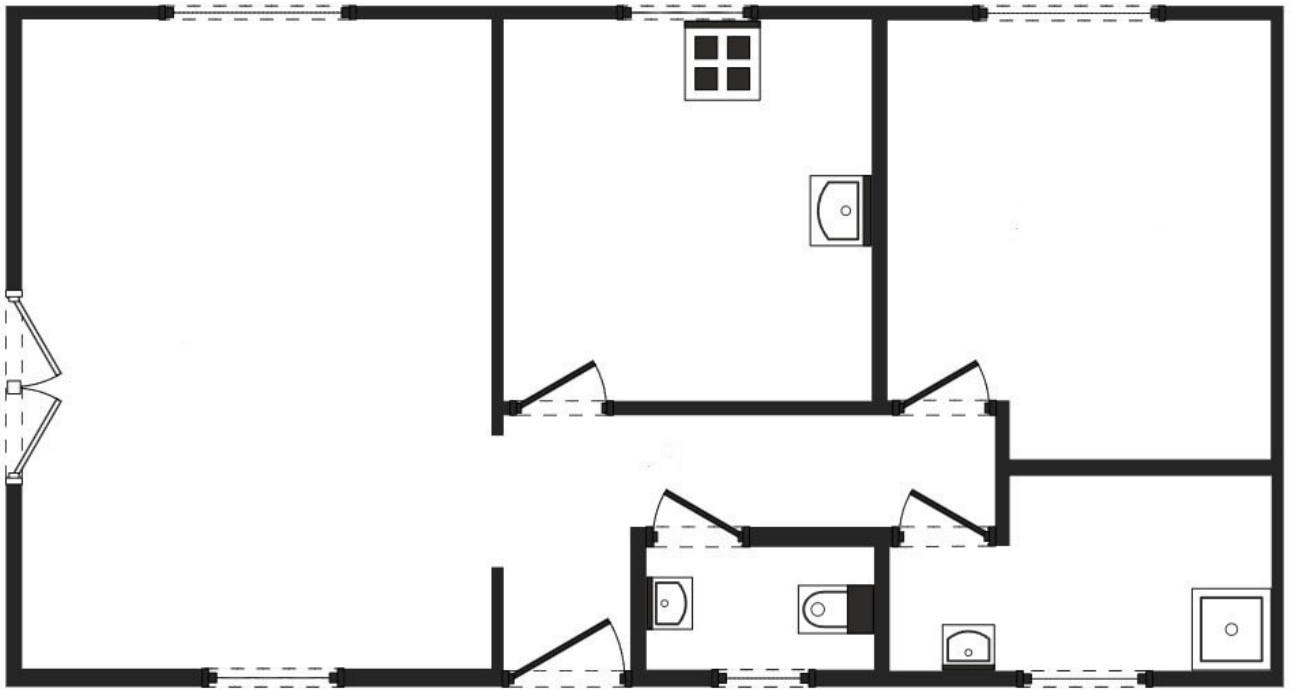












Objektbeschreibung

Stadtleben mit Naturgenuss: Wochenendparadies in Oberpullendorf - Platz für Neu- oder Zubau inklusive

In der idyllischen Kleinstadt Oberpullendorf, wo Landleben und Natur auf städtische Infrastruktur treffen, wartet dieses charmante Massivhaus auf neue Eigentümer. Egal ob Sie auf der Suche nach einem entspannten Wochenenddomizil sind oder sich im gehobenen Alter verkleinern und dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer Kleinstadt verzichten möchten – dieses Objekt bietet Ihnen genau das richtige Umfeld.

Auf einem großzügigen Grundstück von 905 m² genießen Sie nicht nur einen gepflegten Garten mit einer herrlichen Sonnenterrasse, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Zukunftsträume zu verwirklichen. Dank der Möglichkeit, auf dem restlichen Grundstück einen Neu- oder Zubau zu errichten, lässt sich das Potenzial dieser Immobilie optimal ausschöpfen. Egal ob Sie zusätzlichen Wohnraum schaffen oder einfach die bestehende Grünfläche für entspannte Wochenenden nutzen möchten – die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen.

Die Liegenschaft ist nach oben hin an eine Hauptverkehrsstraße angeschlossen, was eine sehr gute Erreichbarkeit garantiert. Dennoch besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen und Pflanzungen zusätzlichen Sichtschutz zu schaffen und die äußeren Einflüsse der Umgebung zu minimieren. So kann eine angenehme Atmosphäre der Ruhe erzeugt werden, während gleichzeitig die Vorzüge der zentralen Lage erhalten bleiben.

Zusätzlich bietet das großzügige Grundstück zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihr persönliches Paradies zu erschaffen. Ob der Bau einer Garage, eines Pools mit Poolhaus oder eines gemütlichen Gartenhauses – hier haben Sie die Freiheit, Ihre individuellen Wohnträume nach Ihren Vorstellungen umzusetzen und den Außenbereich nach Belieben zu erweitern.

Eckdaten:

- **Adresse:** 7350 Oberpullendorf
- **Nutzfläche:** ca. 68 m², **Wohnfläche:** ca. 48 m², 2 Zimmer, **Abstell-/Werkstatt-/Technikraum:** ca. 20 m² (Nebengebäude)
- **Grundstück:** ca. 905 m²
- **Baujahr:** 2000, Massiv aus Holz und Ytong Betonsteine, Dach: Ziegel

- **Heizung:** Elektro und Schwedenofen
- **Küche:** Volla ausgestattet
- **Außenanlage:** Alu-Lamellen-Zaun mit Eingangstor sowie elektronischem Einfahrtstor, Kanal via Senkgrube, geschotterte Zufahrt bis zum Haus mit 2 PKW Abstellplätzen
- **Besonderheit:** Möglichkeit für einen Zu- oder Neubau auf dem Grundstück, Hauseigener Brunnen, Metall Gerätehaus

Raumaufteilung:

- **Gemütliches Wohnzimmer** (ca. 18 m²) mit Kachelofen und Ausgang zur Sonnenterrasse - optionale Erweiterung via Wintergarten oder Zubau möglich
- **Praktische volla ausgestattete Küche** (ca. 10 m²) mit Sitzecke
- **Schlafzimmer** (ca. 11 m²) für entspannte Nächte
- **Badezimmer** (ca. 5 m²) mit Handwaschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **WC** (ca. 2 m²)
- **Vorraum** (ca. 4 m²)
- **Abstell-/Werkstatt-/Technikraum:** ca. 20 m² (Nebengebäude)

Garten und Außenbereich:

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Entspannung im Grünen. Eine überdachte Sitzmöglichkeit und die großzügige Sonnenterrasse laden dazu ein, die schönen Stunden des Tages draußen zu genießen. Ideal für Gartenliebhaber oder für jene, die einfach die Seele baumeln lassen möchten.

Die Außenanlage dieser Liegenschaft ist mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet zahlreiche Komfortmerkmale. Der gesamte Garten ist von einem hochwertigen Aluminiumzaun eingefriedet, der nicht nur Schutz, sondern auch Privatsphäre garantiert. Das elektronische Einfahrtstor ermöglicht eine bequeme Zufahrt, während die gepflasterten Zufahrtswege eine elegante Verbindung zwischen Haus und Grundstück bieten. Unterhalb der Terrasse am Grundstückseingangsbereich befindet sich ein praktischer Abstell- und Technikraum mit rund 20m², der zusätzlichen Stauraum für einen Hobbyraum, Gartengeräte oder Technik bietet.

Oberpullendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Annehmlichkeiten für jene, die Wert auf städtische Versorgung und ländliche Lage legen.

Einkaufsmöglichkeiten

- **SPAR, Billa, Hofer:** In Oberpullendorf finden Sie alle großen Supermärkte, die den täglichen Bedarf decken.
- **Lokale Wochenmärkte:** Regionale Produkte direkt von den Bauern, ideal für frische und gesunde Ernährung.

Medizinische Versorgung

- **Krankenhaus Oberpullendorf:** Modernes Krankenhaus in der Stadt für medizinische Versorgung.
- **Fachärzte & Allgemeinmediziner:** Zahlreiche Facharztpraxen und Hausärzte in der Stadt und Umgebung.
- **Apotheken:** Verschiedene Apotheken wie die Stadt-Apotheke Oberpullendorf.

Freizeit & Naherholung

- **Therme Lutzmannsburg** (ca. 15 Minuten entfernt): Erholungs- und Wellnessangebot

für entspannte Wochenenden.

- **Neusiedler See** (ca. 40 Minuten Fahrt): Für Segel-, Rad- und Naturbegeisterte.
- **Golfplatz Sonnengolf Lutzmannsburg**: Golfen in der wunderschönen Landschaft des Burgenlands.
- **Fahrrad- und Wanderwege**: Die Region bietet viele ausgeschilderte Rad- und Wanderwege für sportliche Aktivitäten in der Natur.

Kulturelles

- **Schloss Lackenbach** (ca. 10 Minuten entfernt): Kulturelles Highlight mit wechselnden Ausstellungen und Veranstaltungen.
- **Burg Forchtenstein**: Historische Burg, ca. 25 Minuten entfernt, mit fantastischem Ausblick und Führungen.

Gastronomie

- **Landgasthäuser & Cafés**: Gemütliche Gasthäuser und Cafés in Oberpullendorf und Umgebung, die typisch burgenländische Küche anbieten.
- **Heurige & Weingüter**: Die Weinregion rund um den Neusiedler See ist bekannt für hervorragende Weine und gemütliche Heurigenbesuche.

Verkehrsanbindung

Oberpullendorf ist strategisch gut gelegen, um schnell in größere Städte zu gelangen:

- **Eisenstadt**: ca. 30 Minuten mit dem Auto über die B50. Eisenstadt bietet kulturelle Highlights wie das Schloss Esterházy sowie ein breites Shopping- und Gastronomieangebot.

- **Wien:** ca. 1 Stunde mit dem Auto über die S31 und A3. Perfekte Erreichbarkeit für Wochenendausflüge oder längere Aufenthalte in der Hauptstadt.
- **Graz:** ca. 1 Stunde über die A2. Graz bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie großartige Restaurants und Shoppingmöglichkeiten.
- **Neusiedler See:** ca. 40 Minuten über die B50. Ideal für Tagesausflüge zu einem der schönsten Naturgebiete Österreichs.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Regelmäßige Busverbindungen Richtung **Eisenstadt, Mattersburg und Wien.**
- Die **Bahnhöfe Deutschkreutz** und **Sopron** sind ca. 20 Minuten entfernt und bieten gute Bahnverbindungen in Richtung Wien.

Perfekt für jede Lebensphase:

Dieses Haus richtet sich besonders an **die erfahrene Generation**, die nach einem überschaubaren, aber gemütlichen Wohnraum suchen und sich gleichzeitig das Leben in einer Stadt mit sämtlichen Versorgungseinrichtungen wünschen. Hier finden Sie alles, was Sie brauchen – von Supermärkten über Ärzte bis hin zu Freizeitmöglichkeiten – alles bequem erreichbar.

Ebenso eignet sich dieses Objekt hervorragend als **Wochenendhaus** für Stadtbewohner, die dem Alltagsstress entfliehen und in ländlicher Atmosphäre entspannen möchten, ohne auf den Komfort der städtischen Infrastruktur zu verzichten.

Interesse geweckt? Zögern Sie nicht, uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren und dieses einmalige Angebot selbst zu erleben.

Für weitere **Informationen oder um Besichtigungstermine** zu vereinbaren, steht Ihnen **Frau Julia Pauer, BSc** gerne zur Verfügung. Erreichbar unter der Mobilnummer [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder per E-Mail an pauer@viemmo.com.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap