

**+++ Zweifamilienhaus, mit großem Nebengebäude, nahe Oberpullendorf zu kaufen! +++**



**Objektnummer: 8112**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7361 Frankenau-Unterpullendorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	448,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



































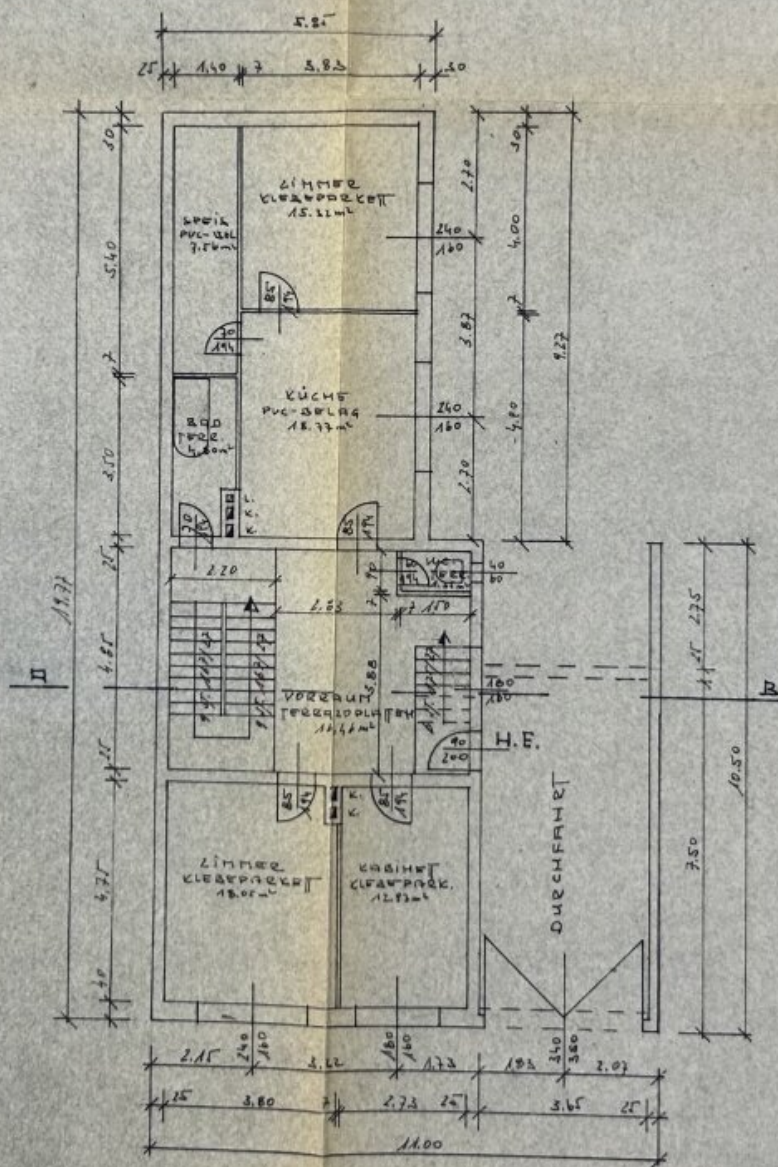






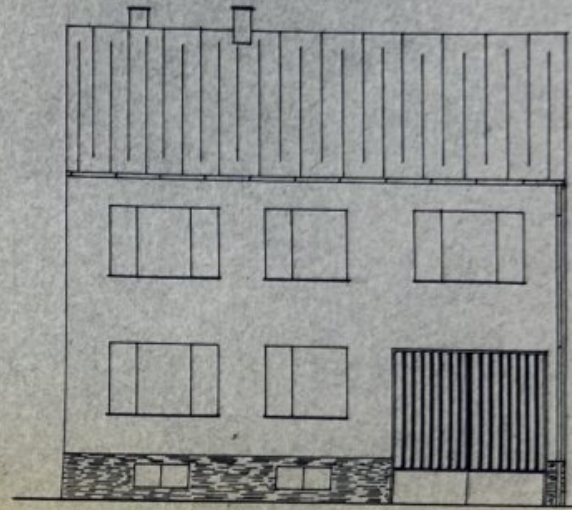


ERBAUFBAU EINES WOHNHHAUSES, FÜR DEN HEUTIGEN  
 BILD. MASSSTAB 1:100.

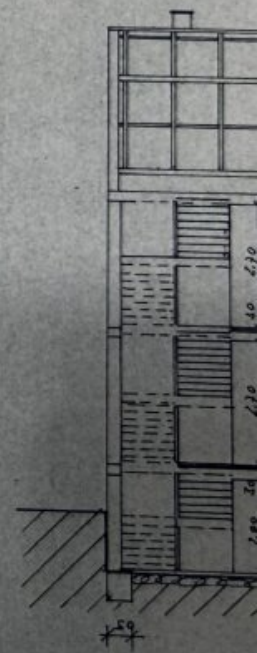
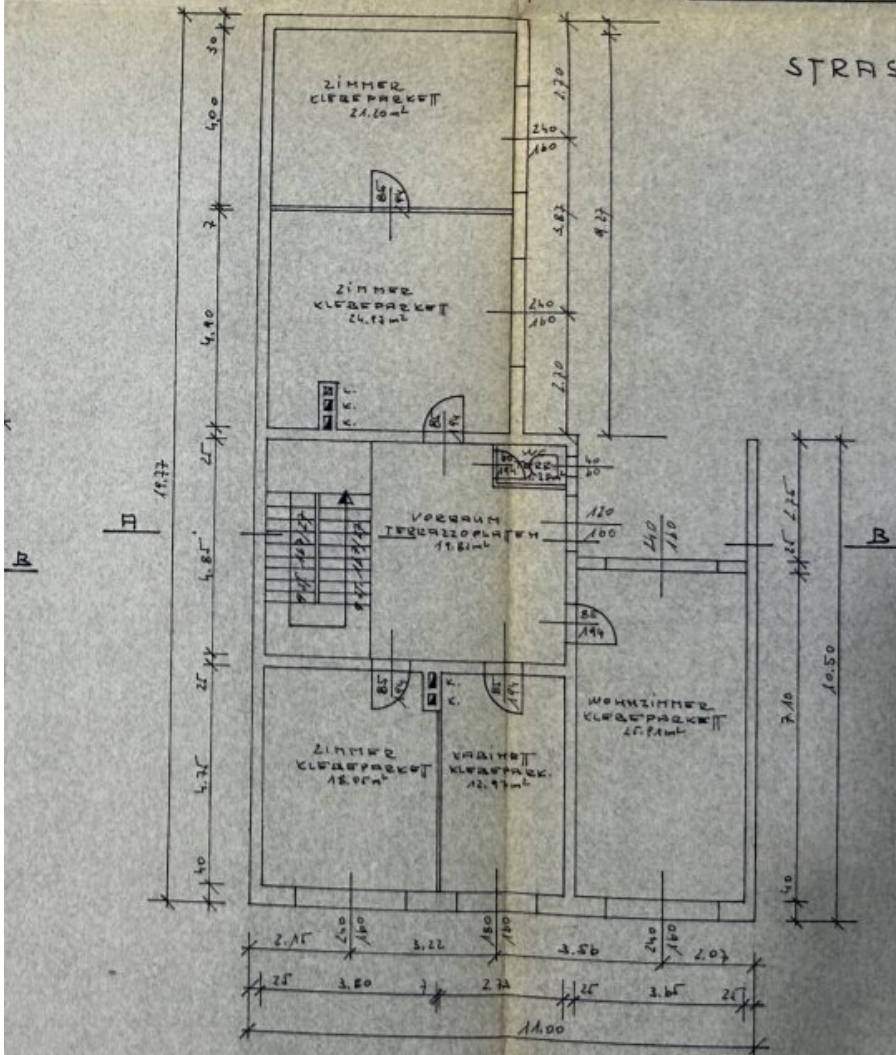


ERDGESCHOSS - GRUNDRISS

DEM HERRN EMMERICH



STRASSEH-AHSICHT.



SCHT

OBERGESCHOSS-GRUNDRISS

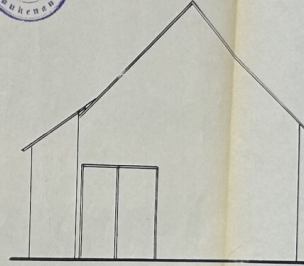
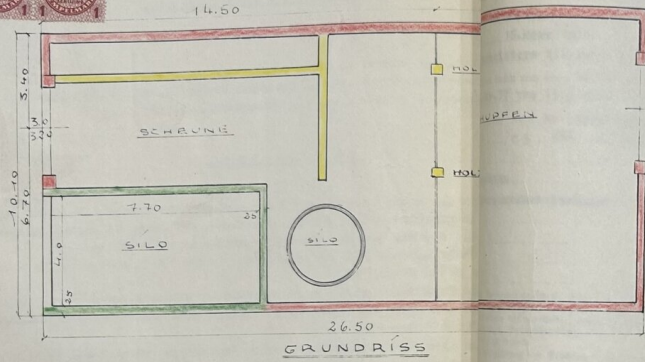


FÜR DEN NEUBAU VON EINE NE MIT STROHSCHUPFEN UND SILO FÜR FRAU KATHARINA  
FRANKENAU - NR. 10. M 1:100.  
PESZT

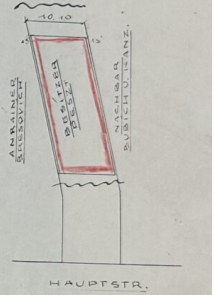
Baubewilligung erteilt am 16. März 1962  
unter Zahl: 57/1962.  
Frankenau, am 17. März 1962.

Der Bürgermeister:

*Gregorich*



VORDER-ANSICHT



LAGEPLAN 1:500.



## Objektbeschreibung

**++ Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Einfamilienhaus mit einer einmaligen Sonnenterrasse im Garten, in traumhafter Ruhelage! ++**

Ihr neues zu Hause liegt in einer sehr beliebten Gemeinde des Burgenlandes, direkt neben der Therme Lutzmannsburg, in Frankenau. Situiert in absoluter Sonnenlage, und nur wenige Kilometer von diversen Einkaufs- und Schulumöglichkeiten entfernt.

### Daten zum Objekt:

Im **Erdgeschoß ca. 95 m<sup>2</sup>** befinden sich folgende Räumlichkeiten:

- Eingangsbereich
- Vorraum
- WC
- Küche
- Bad mit Duschkabine
- Zimmer I
- Zimmer II
- Kabinett

Im **Obergeschoß ca. 122 m<sup>2</sup>** befinden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Küche mit großzügigem Essbereich
- Bad mit Duschkabine (sehr groß)

- Zimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kabinett
- Balkon

Das **Kellergeschoss 84m<sup>2</sup>** bietet Ihnen diverse Kellerräume für  
Staumöglichkeiten, Hobbyraum, Werkstatt, den Heizraum!

Die **Nebengebäude ca.230m<sup>2</sup>** teilen sich auf in:

- Lageraum
- Garage
- Halle (sehr groß)
- weiters befindet sich auch noch **gleich daneben ein altes Haus** aus dem auch noch was  
schönes gemacht werden kann (aber sanierungsbedürftig!)

#### **Technik:**

Das Objekt wird grundsätzlich zentral über eine im Jahr 2018 erneuerte Gastherme beheizt,  
kann aber auch sparsam über einen bestehenden Holzofen beheizt werden!

3 Räume sind mit einer Klimaanlage ausgestattet!

Die Fenster (Kunststoff 3fach verglast) des Objekts wurden im August 2021 erneuert.

Das äußerst massiv gebaute Objekt bietet viele Möglichkeiten, zumal es auch noch ein altes  
Nebenobjekt gibt!

#### **Kostendetails zum Objekt:**

- Gemeindeabgaben (Kanal und Grundsteuer) ca. € ,- / Monat

*Lage:*

Ihr neues Einfamilienhaus, welches durch seine wundervolle Lage, die Aufteilung, den traumhaften Garten und den sehr guten Zustand als einfach toll zu bezeichnen ist, liegt in der wunderschönen Gemeinde Frankenau, welche nicht nur durch die vielen Freizeitmöglichkeiten, der Nähe zur Schnellstraße (S31), sondern vor allem durch die angrenzende Bezirkshauptstadt Oberpullendorf punktet.

Nur wenige Gehminuten entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle.

Für Bildung ist bestens gesorgt. Im Nachbarort der nur wenige Minuten entfernt ist befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule.

Im Großen und Ganzen glänzt diese einmalige Immobilie, durch den sehr guten Erhaltungszustand, die Großzügigkeit der Zimmer, den Garten mit Pool inkl. der tollen Sonnenterrasse als Rückzugsbereich, welche den stressigen Alltag auf Anhieb vergessen lässt.

**"Irrtümer sind vorbehalten"**

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage bzw. stehe für Fragen und Besichtigungen jederzeit gerne zur Verfügung. Herzliche Grüße,*

Paul Kneisz

[+43\(0\)660 3 817 517](tel:+4306603817517)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <9.500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap