

**ERSTBEZUG: DOPPELHAUSHÄLFTEN IN MIETKAUF
PROVISIONSFREI NÄHE STEGERSBACH**



Objektnummer: 5324/2370

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7534 Olbendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	30,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	958,61 €
Kaltmiete (netto)	958,61 €
Kaltmiete	958,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2





 HABERKORN
 IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at









HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**



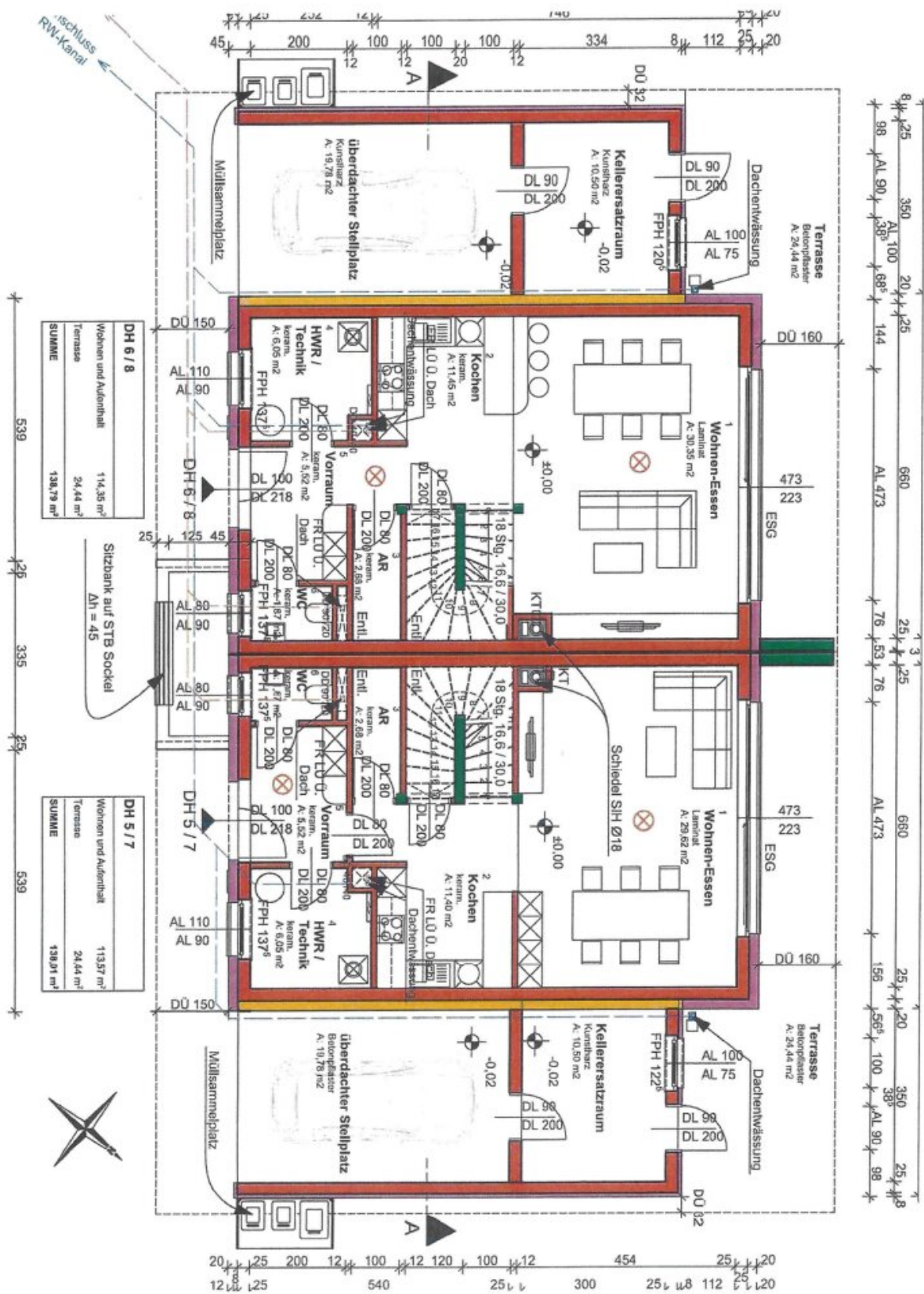




BEBAUNUNGSKC

Legende

0m 10m 20m 30m





Objektbeschreibung

Moderne Doppelhäuser/Reihenhäuser + Garten + Kellerersatzraum + überdachter Stellplatz

Genießen Sie diese malerische Umgebung hier in Olbendorf. Die Lage mit den **klimatisch perfekten Gegebenheiten der pannonischen Tiefebene** und **den sanften Hügeln** des **sonnigen Burgenlandes** wird Sie **überzeugen!**

Hier im idyllischen **Olbendorf** sind in guter Lage moderne **Doppelhäuser in Niedrigenergiebauweise mit Eigengärten** in verschiedenen **Grundstücksgrößen** von ca. **380 m²** bis ca. **452 m²** und jeweils **einem überdachten PKW-Stellplatz** entstanden. Geheizt wird **energieeffizient und kostensparend** auf neuem technischen Stand mit einer **Luftwasserwärmepumpe** und einer **Photovoltaikanlage** auf dem Dach. Die Regelung der **Fußbodenheizung** erfolgt über einen zentralen Raumthermostat.

Die Wohnfläche von ca. **138 m²** teilt sich folgendermaßen auf:

Im **Erdgeschoß** betreten Sie Ihr Haus durch ein geräumiges **Vorzimmer**, in dem ausreichend Platz für eine Garderobe ist. Die **getrennte Gäste-Toilette** befindet sich ebenso praktischerweise auf dieser Ebene. Genauso ein äußerst praktikabler **Abstellraum** zur Unterbringung Ihrer Utensilien. Ein Technikraum für die Heizung ist ebenfalls im Erdgeschoß untergebracht. Zur überdachten **Terrasse** mit dem wunderbaren **Blick in den Garten** gelangen Sie durch das großzügige **Wohnzimmer** mit der **offenen Küche**. Durch die **zahlreichen Fenster** und Terrassentüren kommt ausreichend Tageslicht **in Ihr neues Zuhause**.

Das **Obergeschoß** bietet einen sehr praktischen **Grundriss**: Das größere **Hauptschlafzimmer** zeigt in Richtung Hauseingang und weist genügend Platz für Ihr Mobiliar auf. Die **beiden** weiteren **Zimmer** sind in Richtung Garten ausgerichtet. Hier können Sie **gemütliche Räume schaffen für Ihre Kinder oder etwa Ihr Home Office**. Diese beiden Zimmer bieten auch den beruhigenden **Blick in den Garten**. Die **Toilette** im Obergeschoß ist zentral und getrennt vom Bad. Das **Badezimmer** hier im oberen Geschoß verfügt über ein Fenster, die **bodenebene Dusche** ist besonders bequem zu betreten und sorgt für Ihr tägliches **Wohlfühl**. Ebenfalls findet hier auch die **Waschmaschine** Platz.

Der **Kellerersatzraum** rundet das Angebot ab, zusammen mit dem Abstellraum haben Sie genügend Platz zur Unterbringung von sämtlichen Utensilien, Lagerung von Lebensmitteln oder aber Raum für Fitnessgeräte oder für Ihre Hobbies.

Es handelt sich hierbei um eine Mietkauf Option, ein Finanzierungsbeitrag in der Höhe von ca. EUR 78.000,- abhängig vom Objekt ist erforderlich. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Wir informieren Sie sehr gerne persönlich über Details zur Ausstattung und zur Kostenaufstellung.

Zur Lage

Olbendorf (ungarisch Ober, kroatisch *Lovrenac*), ist eine Marktgemeinde im **Bezirk Güssing** im Burgenland, hat ca. 1.485 Einwohner und erstreckt sich über 1737 km².

Die Marktgemeinde Olbendorf verfügt über walddreiche idyllische Ausläufer, daran schließen sich die weiten Felder des **pannonischen Tieflandes**.

Sonniges, mildes Klima begünstigt Ackerbau, Forstwirtschaft sowie **Wein- und Obstbau**. Für **Lifestyle** sorgt die nahegelegene **Therme Stegersbach**. Auch sportliche Aktivitäten mit **Rad- und Wanderwegen** haben hier besondere Bedeutung erlangt..

Immer stärker wird die **idyllische Gegend von Olbendorf und Umgebung** und verblüffend hügelige Landschaft des Burgenlandes zu einem **beliebten Erholungs- und Freizeitgebiet**. Zahlreiche **abwechslungsreiche Wander-, Rad- und Ausflugsmöglichkeiten** zählen zu den Freizeitangeboten. Ferner gibt es ein aktives Vereinsleben mit beispielsweise einer **Trachtenmusikkapelle** und unterschiedlichen **Sportvereinen**.

Die ausgezeichnete Lage und auch die vorbildliche **Infrastruktur** machen Olbendorf zu einer **lebens- und liebenswerten Gemeinde: Gemeinde - und Standesamt, Volksschule, Kindergarten und Raiffeisenbank sowie ein ortsansässiger praktischer Arzt, bilden zudem auch eine gute Versorgung an**.

Die **Stadt Oberwart** ist von Olbendorf etwa 12 km entfernt, wo unter anderem ein großes Einkaufszentrum, zahlreiche Bildungseinrichtungen, sämtliche Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Kultureinrichtungen und Gastronomie angesiedelt sind. Über die Autobahn Auffahrt gelangen Sie in etwa 1 h 45 min. in die Bundeshauptstadt **Wien**.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Krankenhaus <10.000m

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 <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap