

LICHT! RAUM! LEBEN - Ein Haus das begeistert!



Objektnummer: 1757/189

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7511 Mischendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	267,00 m²
Zimmer:	8
Balkone:	1
Garten:	667,00 m²
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

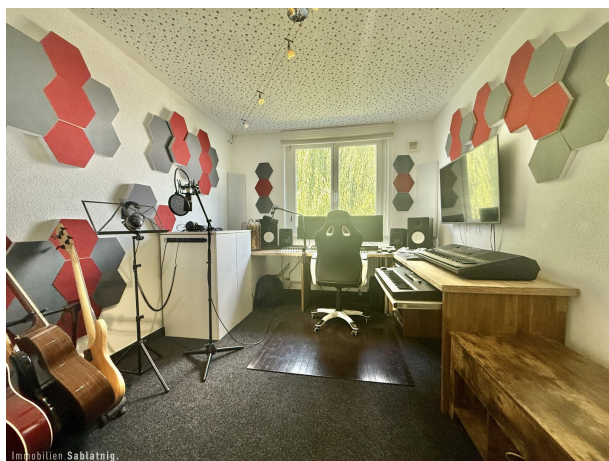










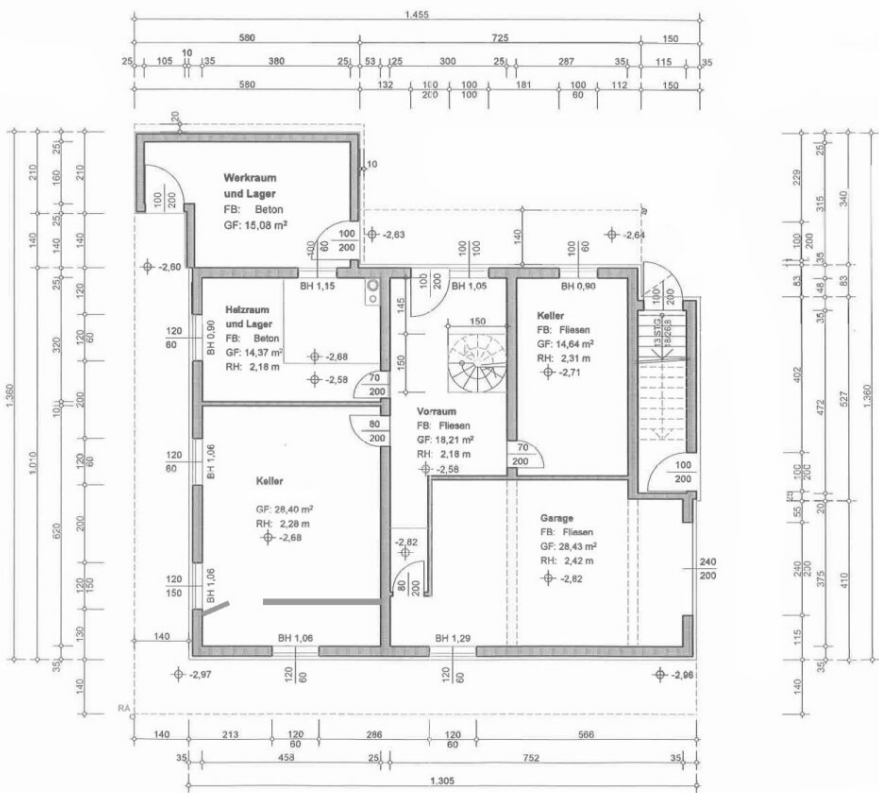


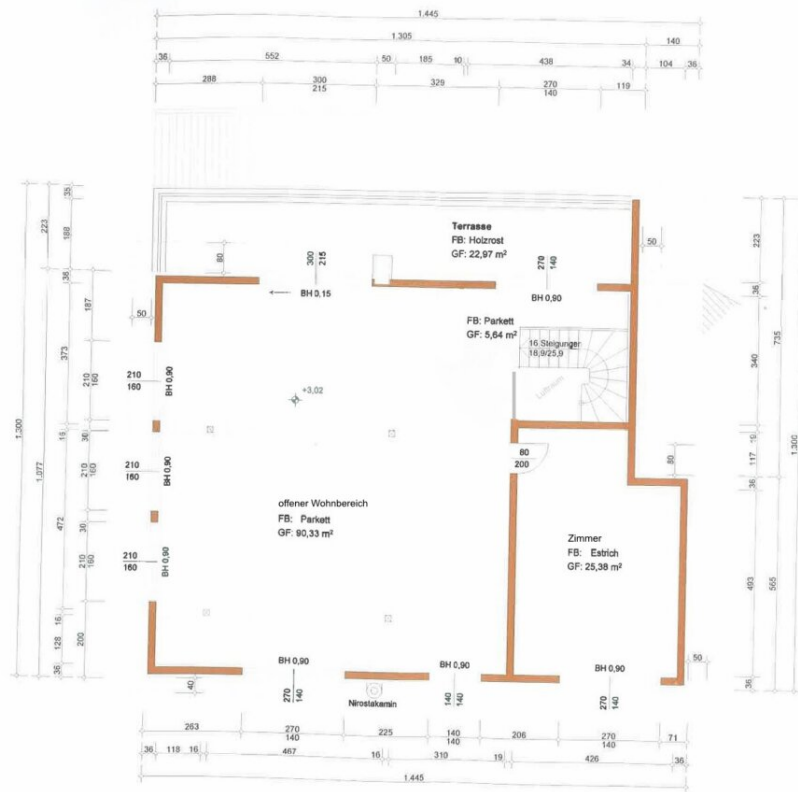




[illegible]

Kellergeschoss





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Gartenoase im Südburgenland

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft des südlichen Burgenlands, unweit von Großpetersdorf im Bezirk Oberwart, erwartet Sie ein außergewöhnliches Einfamilienhaus mit überdurchschnittlichem Komfort und Raumangebot. Die im Jahr 2008 generalsanierte und 2021 liebevoll renovierte Liegenschaft überzeugt durch hochwertige Ausstattung, moderne Technik, eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Gartenanlage mit Biotop – ein perfekter Rückzugsort für Menschen, die Natur, Ruhe und stilvolles Wohnen vereinen möchten.

Eckdaten im Überblick

Objekttyp: Einfamilienhaus

Zustand: Sehr gepflegt, neuwertig (Generalsanierung 2008, Renovierung 2021)

Grundstücksfläche: ca. 936 m²

Wohnfläche: ca. 267 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 409 m²

Gartenfläche: ca. 667 m²

Balkon: 23 m²

Freiflächen: Garten, Balkon, Biotop, Trauerweide

Garage: integriert mit direktem Zugang ins Haus

Carport: wetterfest, mit zwei elektronischen Rollläden + 3 Stellplätze (Funkfernbedienung)

Heizsystem: Pelletsheizung mit ca. 6-Tonnen-Lagerraum

Energiequellen: Photovoltaikanlage, Warmwasserkollektoren, Solaranlage

Besonderheiten: Kachelofen, Whirlpoolfunktion in der Badewanne, Klimaanlage, Dampfbremse, Bibliothek

Nutzungspotenzial: auch als Mehrgenerationenhaus oder Wohnen & Arbeiten möglich

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von über 400 m². Dank zwei separater Eingänge bietet das Haus höchste Flexibilität in der Nutzung – ob als Einfamilienhaus, Zwei-Parteien-Haus oder kombiniert als Wohn- und Arbeitsort.

Im Jahr 2008 wurde das Haus umfassend generalsaniert und um ein ganzes Stockwerk erweitert. 2021 erfolgte eine umfassende Renovierung, bei der Böden erneuert, Räume modernisiert und technische Anlagen auf den neuesten Stand gebracht wurden.

Im Obergeschoss befindet sich ein offener, fast 90 m² großer Wohnraum mit Galeriecharakter, der bei Bedarf in eine eigenständige Wohneinheit umgestaltet werden kann. Von hier aus gelangen Sie auf den rund 23 m² großen Balkon.

Im Erdgeschoss besticht vor allem das moderne und romantische Badezimmer mit einer Whirlpool-Eckbadewanne, integrierter LED-Lichtinstallation, Dampfbremsdusche mit Aromatherapie, Radiofunktion und entspannender Regenfunktion. Die großzügige Küche mit moderner Hochglanz-Einbauküche bietet viel Stauraum sowie direkten Zugang zur Gartenanlage. Der angrenzende zentrale Vorraum verfügt über deckenhohe Einbauschränke mit teils verspiegelten Fronten.

Ein weiteres Highlight ist das helle Wohnzimmer, das aktuell als Büro genutzt wird und mit einem stilvollen Kachelofen für gemütliche Stunden sorgt. Auch eine maßgeschneiderte Bücherwand ist hier integriert.

Das ausgebaut Kellergeschoss bietet zwei weitere Räume, darunter ein unterteilter Raum mit Dusche. Der Zugang zur Garage ist direkt vom Keller aus möglich – ideal für das Einbringen von Vorräten oder Werkzeug.

Technik & Ausstattung

Die Liegenschaft ist technisch bestens ausgestattet:

- Pelletsheizung mit ca. 6-Tonnen-Lager
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Solarkollektoren für Warmwasser
- Kachelofen im Erdgeschoss
- Wandheizung im Obergeschoss

- Klimaanlage für das Obergeschoss mit Kühlfunktion bis ins Erdgeschoss
- Elektronische Rolltore mit Funksteuerung
- Garage und wetterfestes Carport (Zubau 2018)
- Infrarotkabine

Außenbereich & Garten

Der 667 m² große Garten ist eine wahre Oase: Ein romantisch gestaltetes Biotop mit einer prächtigen, schattenspendenden Trauerweide lädt zum Innehalten ein. Hier genießen Sie stille Abende, laue Sommernächte oder entspannte Grillabende mit Freunden. Die liebevolle Bepflanzung, gepflegte Wege und die ruhige Lage schaffen ideale Bedingungen für Erholung und Lebensqualität.

Raumaufteilung (gesamt):

- 8 Zimmer inkl. Keller- und Lagerräume
- ca. 267 m² Wohnfläche
- ca. 119 m² zusätzliche Nutzfläche (Garage, Carport, Lager, Nebenräume)
- 23 m² Balkon
- Garage + Carport inkl. 3 Stellplätze

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Leben, Entspannen und Ankommen. Die hochwertige Ausstattung, die flexible Nutzungsmöglichkeit und die ruhige Lage inmitten des Südburgenlands machen dieses Objekt zu einem seltenen Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Bei weiteren Fragen oder Besichtigungswünschen, kontaktieren Sie Daniel Robin Schmidt unter +436765553920 oder schmidt@immobilien-sablatnig.at

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 <3.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Post <4.000m

Bank <3.500m

Polizei <4.000m

Geldautomat <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap