

**Einfamilienhaus mit Stadl und großem Garten: Außen  
perfekt saniert – innen wartet Ihr neues Zuhause auf  
liebevolle Gestaltung**



**Objektnummer: 1643/112**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7312 Horitschon
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	129,86 m²
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



































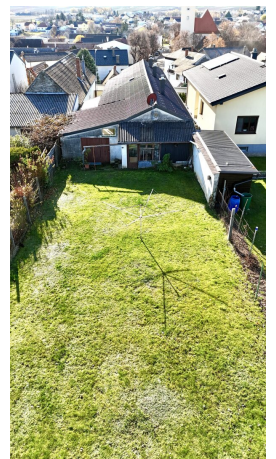








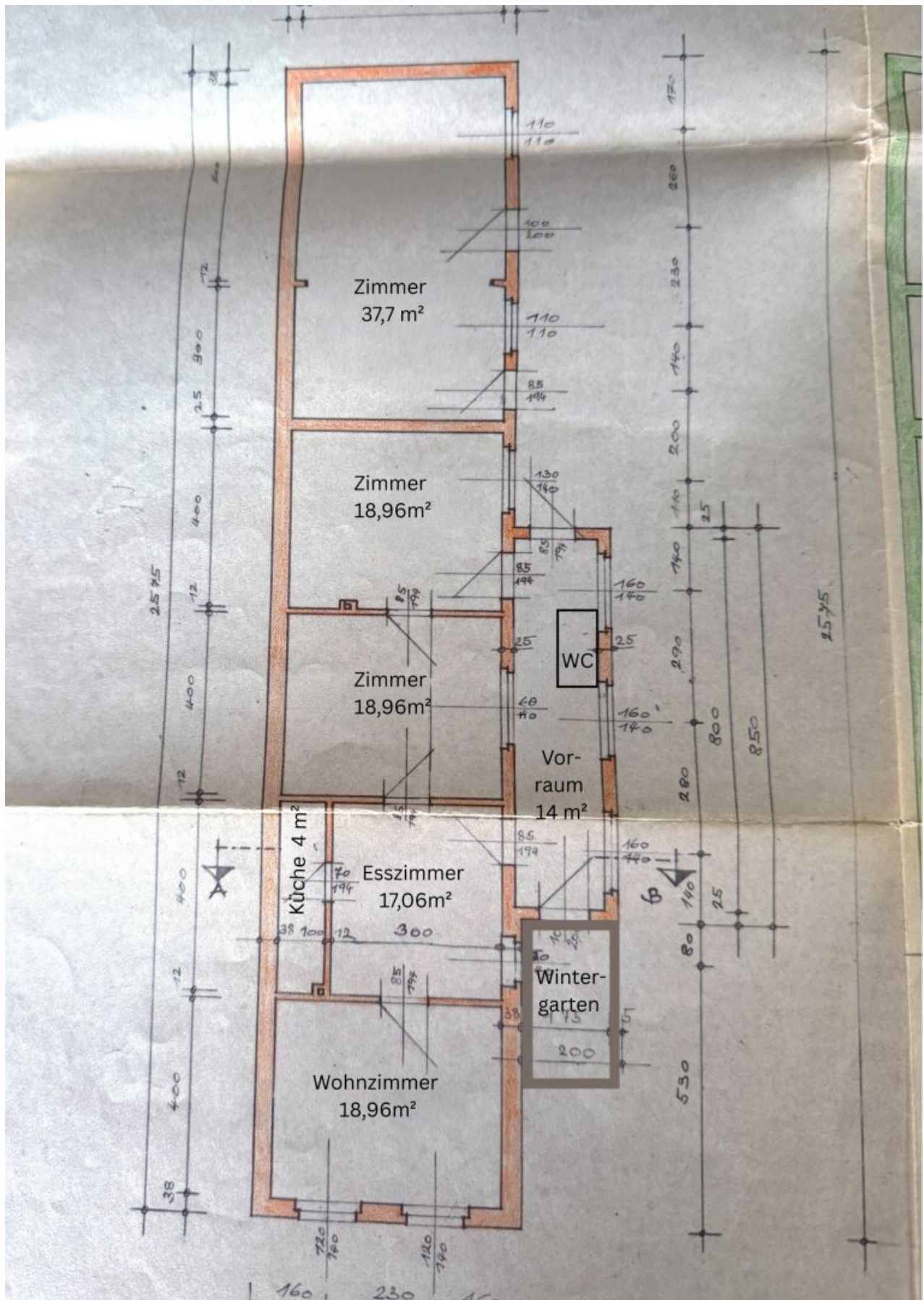














## Objektbeschreibung

### Leben im Grünen: Einfamilienhaus im sonnigen Mittelburgenland mit großem Garten und Stadl – außen top saniert, innen wartet Ihre persönliche Note

Willkommen in **Horitschon** – dort, wo das Leben etwas langsamer, die Natur etwas näher und die Sonne etwas wärmer ist. In einer **ruhigen Seitengasse**, eingebettet in die idyllische Landschaft des Mittelburgenlandes, wartet dieses charmante Einfamilienhaus auf seine neuen Besitzer. Ein Zuhause, das Geborgenheit ausstrahlt, Raum für Visionen bietet und mit seinem großzügigen Grundstück von rund 900 m<sup>2</sup> ein Gefühl von Freiheit schafft.

Lassen Sie sich inspirieren – sehen Sie jetzt das Video zur Immobilie und spüren Sie schon vorab die Ruhe und Lebensqualität dieses einzigartigen Zuhauses! [hier klicken und Video ansehen](#)

### Massive Bauweise & wichtige Sanierungen bereits erledigt

**1966** in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise** erbaut, ermöglicht dieses Haus mit all seinen Räumen **auf einer Ebene** ein Wohnen voller Leichtigkeit und Komfort.

Die größten und kostenintensivsten **Sanierungsarbeiten** wurden bereits durchgeführt:

- 2005: Vollwärmeschutz & neue Fassade
- 2010: Dach neu gedeckt (Bramac Ziegel)
- 2015: Gasheizung inkl. neuer Therme
- 2010: Hochwertige Internorm-Fenster

Dadurch ist das Gebäude strukturell in sehr gutem Zustand – innen können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack modernisieren und gestalten. Die Küche misst derzeit nur 4 m<sup>2</sup>, lässt sich jedoch problemlos mit dem Esszimmer verbinden, sodass eine offene Wohnküche entsteht, die mehr Platz und Tageslicht beim Kochen bietet. Das Badezimmer ist noch zu erneuern beziehungsweise im Wohnhaus zu ergänzen, was Ihnen volle Gestaltungsfreiheit für



Ihre persönlichen Wünsche ermöglicht.

## Wohnen & Leben auf einer Ebene

Der Eingangsbereich wurde durch einen **Wintergarten** erweitert, dieser führt Sie direkt ins Haus in den Vorraum mit Garderobe. Von hier aus erreichen Sie nahezu alle Räume – praktisch, übersichtlich und ideal für den Alltag.

Der gemütliche **Wohn- und Essbereich** wird von einem **Holzofen** geprägt, der sowohl zum Kochen als auch zum Heizen genutzt werden kann – ein traditionelles, warmes Highlight des Hauses. Die **Küche** befindet sich gleich nebenan und kann problemlos mit dem Wohn- und Essbereich verbunden werden, um einen modernen, offenen Lebensraum zu schaffen.

Direkt angrenzend befindet sich ein weiterer, großzügiger Raum, der aktuell als **Wohnzimmer** genutzt wird. Dank seiner Größe und Helligkeit eignet er sich ideal als Rückzugsort oder multifunktionaler Familienraum.

Insgesamt bietet das Haus **zwei weitere Zimmer**, wobei eines derzeit durch das andere begehbar ist – ideal als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder Hobbybereich.

Ein **WC** mit Handwaschbecken ist vorhanden und rundet das Raumangebot ab. Das **Badezimmer** kann im Wohnhaus neu integriert werden, aktuell ist nur ein altes Badezimmer im Stadl vorhanden.

Im hinteren Bereich des Einfamilienhauses gibt es einen **weiteren Wohnraum** der fast **40 m<sup>2</sup> umfasst**. Dieser Raum ist derzeit von außen zugänglich, kann aber ohne großen Aufwand in den Wohnbereich integriert werden – perfekt als Atelier, Homeoffice, zusätzliches Schlafzimmer oder Hobbyraum.

## Hof, Stadl & Nebenräume – Platz für Visionen

Ein Teil des Innenhofes ist überdacht und kann sowohl als **Carport** als auch als **Terrasse** genutzt werden.

Der großzügige **Stadl mit ca 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche** bietet enorm viel Raum – ob für Ihren Traktor, als Lagerfläche, Werkstatt oder Ausbauprojekt. Im Nebenraum vom Stadl befindet sich zudem ein altes WC und ein altes Badezimmer (wasserführend), die bei Bedarf saniert werden können sowie eine kleine Werkstatt. Ein **Teilkeller** mit ca 20 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden, Ideal zur Lagerung von Wein oder auch bequem als Stauraum nutzbar.

Eine ca. 20 m<sup>2</sup> großer **Schuppen** steht zur Verfügung – ideal für Gartengeräte, Fahrräder, Hobby oder Heimwerken.



## Der Garten – Sonne, Ruhe & Natur pur

Der Garten ist das Herzstück dieser Liegenschaft: **großzügig, sonnendurchflutet und mit viel Privatsphäre** – ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie Ihren Traum vom eigenen Pool verwirklichen, Obstbäume pflanzen und ein Hochbeet-Paradies gestalten. Kindern bietet der Garten viel Freiraum zum Spielen und Entdecken, während Sie die Ruhe und die Natur in vollen Zügen genießen können. Besonders praktisch ist die zusätzliche Möglichkeit einer Zufahrt von der Gartenseite, was Hobbyhandwerkern, Gartenprojekten oder zusätzlichen Fahrzeugen großen Komfort bietet. Hier gibt es keine Straße, keinen Lärm – nur Sonne, Natur und absolute Entspannung.

## Fazit

Ein Einfamilienhaus mit großem Potenzial, massiver Bausubstanz, bereits ausgeführten Kernsanierungen und einem traumhaften Grundstück in absolut ruhiger Lage.

Hier verbinden sich Natur, Sonne und Lebensqualität – ein Platz zum Ankommen, Gestalten und Wohlfühlen.

## Mein Service

Spüren Sie die harmonische Ruhe dieses besonderen Ortes und entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, wie Sie an diesem besonderen Ort Ihren ganz persönlichen Wohntraum verwirklichen können.

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

## Lage & Infrastruktur

Horitschon liegt im Herzen des Blaufränkischlandes, einer der beliebtesten und sonnenreichsten Regionen Österreichs. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Weingärten und einem hohen Freizeitwert – ideal zum Wandern, Radfahren, Genießen und Leben.

## Entfernungen & Anbindung

- Oberpullendorf: ca. 10 Minuten



- Deutschkreutz (Bahnhof mit Direktverbindungen nach Wien): ca. 8 Minuten
- Eisenstadt: ca. 30–35 Minuten
- Wien Stadtgrenze: ca. 45–50 Minuten

Die Infrastruktur vor Ort und im Bezirk ist ausgezeichnet: Supermärkte, Schulen, Ärzte, Gastronomie und Kultur sind schnell erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap