

**\*\*Elegante Villa - Oberwart-Nähe\*\***



**Objektnummer: 5953/461**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7400 Oberwart               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1994                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 272,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                           |
| <b>WC:</b>                           | 4                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                           |
| <b>Keller:</b>                       | 143,00 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 73,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,89               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 569.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 80,00 €                     |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 350,00 €                    |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 75,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

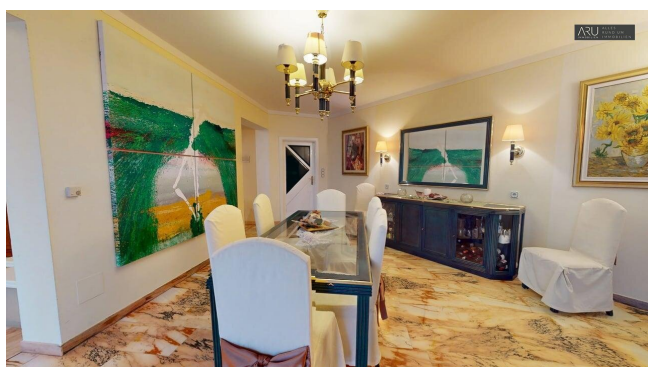
## Ihr Ansprechpartner

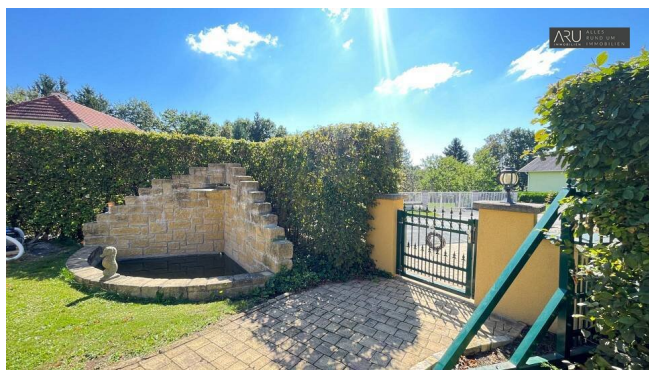


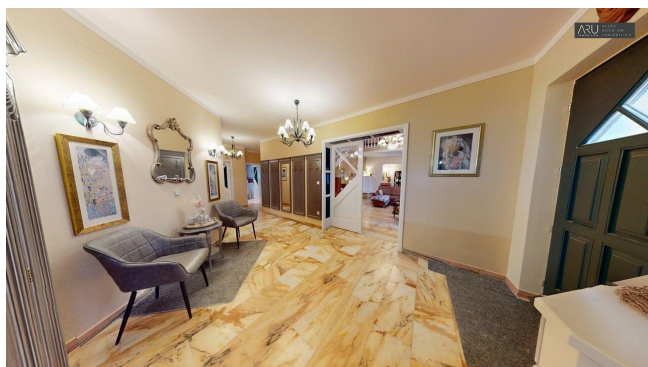
**Lukas Wolf**

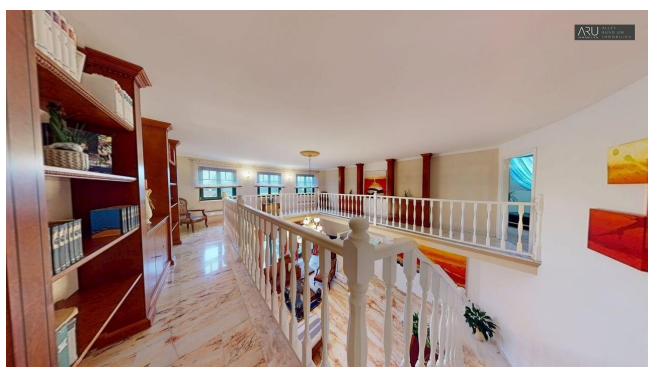
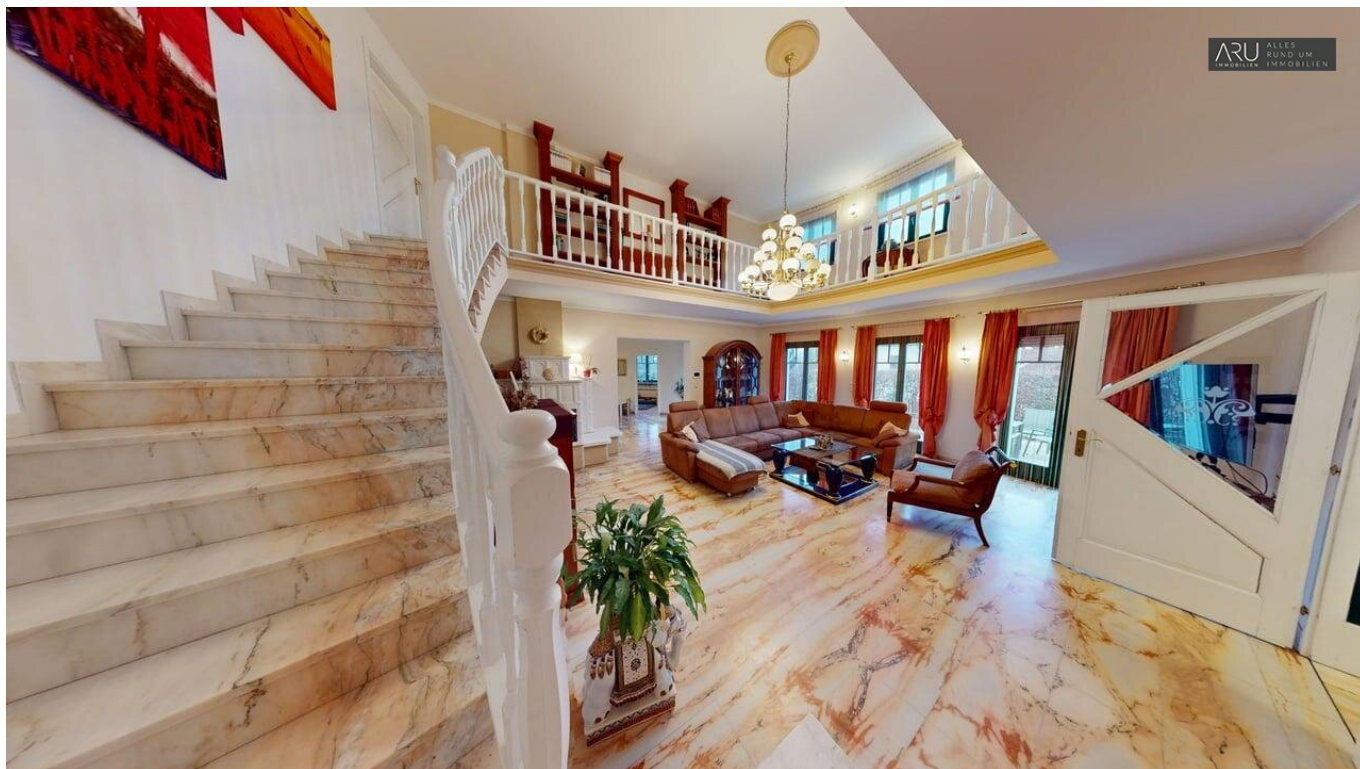


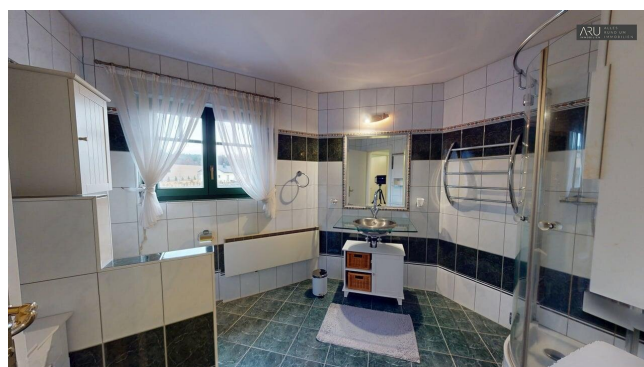
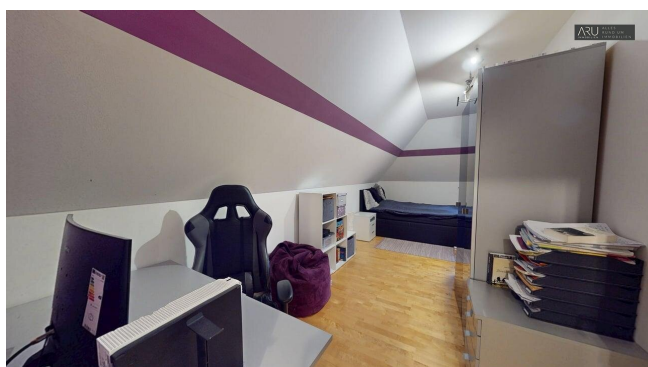




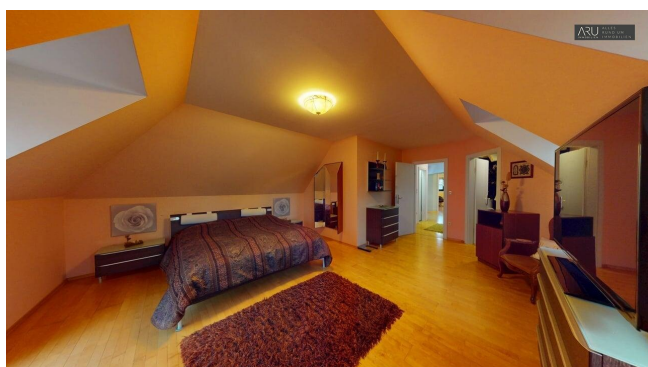














## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche **Einfamilienhaus** überzeugt durch seine großzügigen Flächen, eine hochwertige Ausstattung und eine schönes Grundstück mit großflächiger Terrasse, ideal für Familien, Ruhesuchende oder anspruchsvolle Käufer, die Komfort und Privatsphäre schätzen.

Auf einem **ca. 1.540 m<sup>2</sup> großen Grundstück** bietet das Haus eine **Wohnfläche von ca. 272 m<sup>2</sup>** mit insgesamt **8 Zimmern**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Dieses **exklusive Wohnhaus** teilt sich auf wie folgt:

### EG:

- großzügig angelegter Vorraum
- freizügiger Wohnbereich mit einem Kamin, welcher für Gemütlichkeit und wohlige Wärme sorgt
- charmantes Esszimmer für gesellige Stunden
- funktionale Küche mit Kochinsel und Speisekammer
- Schlafzimmer
- praktisches Büro für Homeoffice
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- separates Gäste-WC

### OG:

- großzügig angelegtes Schlafzimmer mit Schrankraum, Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, WC und direktem Zugang zur Terrasse
- zwei ca. gleich große Kinderzimmer
- helle gemütliche Galerie
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken WC
- Abstellraum

#### **KG:**

- Sauna
- Badezimmer mit Dusche und WC
- einen ca. 31m<sup>2</sup> großen Raum welcher sich perfekt für div. Hobbys wie zB. Fitness, Yoga, kreative Tätigkeiten etc. eignet
- ein ca. 21 m<sup>2</sup> großes Büro
- ein weiterer großzügiger Raum mit ca. 35 m<sup>2</sup> und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Waschraum

Der Gartenbereich liegt vor dem Haus und bietet genügend Grünfläche für die Familie oder Hobbys. An heißen Tagen ist Platz für einen Aufstellpool, der im Sommer für die nötige Abkühlung sorgt. Das Herzstück im Freien ist die weitläufige Terrasse, sie bietet mehr als

genug Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Lounge-Ecke. Hier können Sie die warme Sonne genießen oder einfach entspannte Stunden im Freien mit Familie oder Freunden verbringen.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine rund 30 m<sup>2</sup> große **Garage** bietet nicht nur Platz für einen Pkw, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Ergänzend dazu steht ein **Carport** zur Verfügung.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (*ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein*):

<https://my.matterport.com/show/?m=LwfQsRVW9dz>

**Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses großzügige und charmante Haus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Hier erwartet Sie Lebensqualität in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Umfeld. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr Traumhaus wartet auf Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap