

## **Modernes, großzügiges Wohnhaus in ruhiger Lage im Südburgenland**



**Objektnummer: 3754/942**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sterngasse 1
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7511 Mischendorf
Baujahr:	1974
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	265,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	90,70 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Heizkosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Juri**

REMAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg







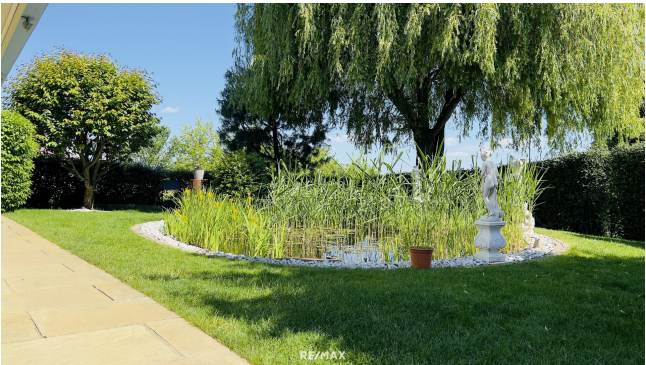














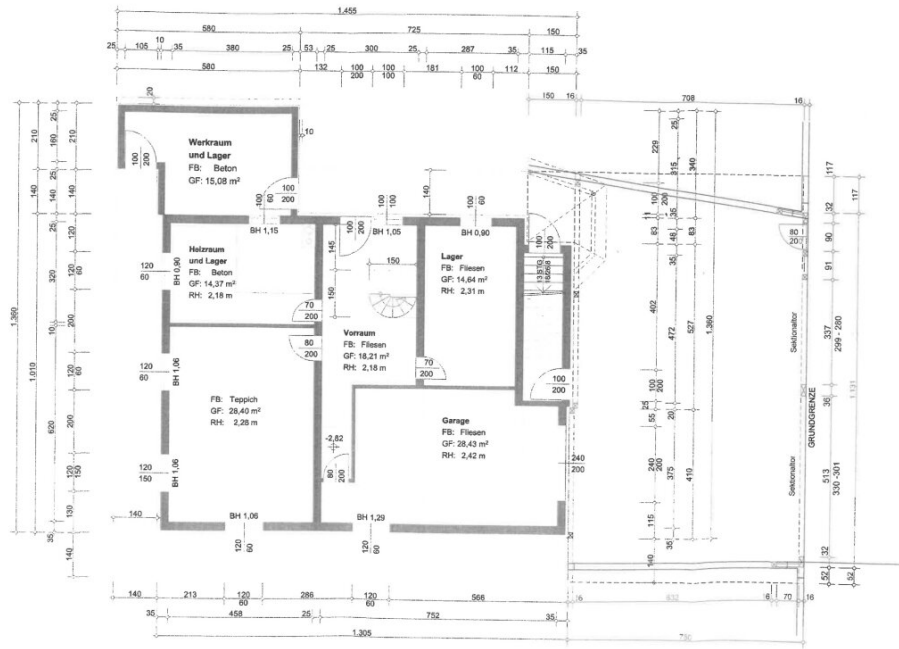
RE/MAX

# Erdgeschoss





# Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

## Modernes, großzügiges Wohnhaus in ruhiger Lage im Südburgenland

Eingebettet in die sanfte, von Natur geprägte Landschaft des Südburgenlands, im Bezirk Oberwart in Mischendorf, befindet sich dieses großzügige Wohnhaus in einer ruhigen Seitenstraße. Die Immobilie liegt auf einem ca. 936 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verbindet Ruhe, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde ca. 1974 errichtet, ca. 2008 umfassend saniert, erweitert und um eine zusätzliche Etage aufgestockt. Eine weitere teilweise Modernisierung erfolgte ca. 2021. Insgesamt stehen ca. 265,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

### Erdgeschoss:

- Vorraum – ca. 27,39 m<sup>2</sup>
- Küche samt Esszimmer – ca. 21,39 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer – ca. 36,70 m<sup>2</sup>
- Büro/Zimmer – ca. 12,93 m<sup>2</sup>
- (Gäste-)Zimmer – ca. 14,35 m<sup>2</sup>
- (Schlaf-)Zimmer – ca. 20,55 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 8,83 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 2,44 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

- Gang – ca. 5,64 m<sup>2</sup>
- Wohnbereich – ca. 90,33 m<sup>2</sup>
- Abstellbereich mit Infrarotkabine – ca. 25,38 m<sup>2</sup>

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die durchdachte Gestaltung. Der elegante

Eingangsbereich ist mit maßgefertigten Einbauschränken möbliert. Die Küche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Vom Essbereich eröffnet sich ein schöner Blick in den Garten und direkt angrenzend befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kachelofen, der besonders in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme sorgt.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde als privater Wellnessbereich gestaltet und verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine Whirlpool-Eckbadewanne sowie eine moderne Dampfdusche mit verschiedenen Funktionen wie Aromatherapie, integrierter Musik, Regenbrause und LED-Lichtinstallation.

Im Zuge der Erweiterung im Jahr 2008 entstand im Obergeschoss ein großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich mit viel Tageslicht. Von hier aus bietet sich bei klarer Sicht ein beeindruckender Blick bis zum Geschriebenstein. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein weiterer Raum, in dem eine Infrarotkabine installiert wurde. Von hier gelangt man auch auf den ca. 22 m<sup>2</sup> großen Balkon, der bereits am Vormittag viel Sonne bietet und einen freien Blick auf die umliegende Natur eröffnet.

Zum hochwertig ausgebauten Kellerbereich mit einer Fläche von ca. 90,70 m<sup>2</sup> gibt es auch einen ebenerdigen, separaten Eingang. Dieser Bereich überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Mehrere Räume mit großen Fensterflächen wirken hell und freundlich und eignen sich nicht nur als Lagerflächen, sondern beispielsweise auch als Hobbyraum. Ein separates Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein Technikraum sowie eine Werkstatt sind ebenfalls vorhanden.

Eine Pelletsheizung sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Zusätzlich produziert eine Photovoltaikanlage Strom, während Solarkollektoren die Warmwasseraufbereitung unterstützen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kachelofen und im Obergeschoss wurde eine Wandheizung installiert. Eine Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen und kann auch das Erdgeschoss mitkühlen.

Im Zuge der Modernisierungen wurden unter anderem 3-fach-verglaste Fenster, neue Innentüren, eine neue Küche, ein neues Badezimmer und WC eingebaut und teilweise Böden erneuert.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten mit Grünflächen, einem Biotop, Hochbeeten und mehreren ruhigen Sitzplätzen, der eine private Wohlfühloase schafft. Zusätzlich lädt eine Terrasse mit einer Größe von ca. 15 m<sup>2</sup> zum Verweilen ein.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit ca. 28,43 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich ein großzügiges Carport zur Verfügung, das 2018 errichtet wurde und Platz für mehrere Autos bietet. Elektrische Rolltore am Carport sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie wird teilweise möbliert übergeben, die Infrarotkabine verbleibt im Haus.

Die Ortschaft Mischendorf liegt ruhig und naturnah, in ca. 15 Fahrminuten erreichen Sie die Bezirkshauptstadt Oberwart, die zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote bietet. Auch Großpetersdorf liegt nur wenige Minuten entfernt. Die Autobahn A2 erreicht man in etwa 20 Minuten, wodurch Graz in ca. einer Stunde und Wien in ca. eineinhalb Stunden erreichbar sind. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der größeren Städte und Flughäfen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Golfen oder entspannte Stunden in den Thermen von Stegersbach und Bad Tatzmannsdorf. Traditionelle Buschenschänke und kulturelle Veranstaltungen machen das Südburgenland zu einer besonders lebenswerten Region. Auch die unmittelbare Nähe zu Ungarn lädt zu abwechslungsreichen Ausflügen ein.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie viel Potenzial in dieser tollen Immobilie steckt!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Traumimmobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis in Arbeit.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <5.575m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.600m

Kindergarten <3.600m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.675m

Bäckerei <5.600m

#### **Sonstige**

Post <3.575m

Bank <3.475m

Polizei <3.675m

Geldautomat <5.375m

#### **Verkehr**

Bus <200m

Flughafen <4.875m

Bahnhof <7.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap