

**Sanierungsbedürftiges Haus mit großem Grundstück,
idyllische Lage**



Objektnummer: 2147/52

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7474 Deutsch-Schützen
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	G 359,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,48
Kaufpreis:	94.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Zwei Baugrundstücke mit Bestandsobjekt und umfangreicher Ausstattung in idyllischer Lage

Zum Verkauf gelangen zwei Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. **1.205 m²**. Auf einem der Grundstücke befindet sich ein **sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus** mit einer Wohnfläche von rund **96 m²**, welches viel Potenzial für individuelle Gestaltung bietet.

Raumaufteilung des Hauses:

Im Erdgeschoss:

- Direkter Zugang in den Wohn- und Essbereich
- Küche
- Zwei Zimmer
- Ein Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Fenster
- Separates WC (ebenfalls mit Fenster)
- Abstellraum

Im Obergeschoss:

- Ein weiteres Zimmer

Zusätzlich befindet sich im Dachboden ein traditioneller Backofen, der früher zum Brotbacken genutzt wurde.

Ausstattung & Zustand:

- Teilweise **3-fach**, teilweise **2-fach verglaste Fenster**
- **Keine Fassadendämmung vorhanden**
- Dach mit ca. **10 cm Drittschalldämmung** ausgestattet
- **Photovoltaikanlage** (ca. 3 Jahre alt) mit **36 Paneelen** und einem **22 kW Speicher**
- **Diesel-Notstromgenerator** vorhanden
- Stromzähler und Sicherungskasten im Zuge der PV-Installation erneuert
- Beheizt wird das Haus mit Fernwärme
- die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Strom
- Klimaanlage

Nebengebäude & Außenbereich:

- Scheune mit ca. 63,60 m² Fläche und Schiebetor, BJ: 1959, ebenfalls mit PV-Modulen ausgestattet
- Carport
- Eigener **Brunnen** sowie mehrere Wassertanks – ideal für Gartenbewässerung und Selbstversorgung
- Gepflegter Gartenbereich, teilweise mit **Rasenroboter** bewirtschaftet

- das zweite Grundstück kann noch bebaut werden, Widmung: Bauland Dorfgebiet
- Wenn das nicht bebaute Grundstück bebaut wird, ist mit der Baubewilligung eine Abgabe an die Gemeinde zu errichten

Besonderheiten:

Die Liegenschaft besticht durch ihre **ruhige und idyllische Lage** und bietet zahlreiche Möglichkeiten – sei es zur umfassenden Sanierung des Bestandsobjekts oder zur Neubebauung.

Hinweis:

Eine vollständige Sanierung des Wohnhauses ist erforderlich.

Ein Kindergarten ist direkt im Ort. Für Freizeit und Erholung steht ein dichtes Netz an Rad- und Wanderwegen zur Verfügung. Zudem befinden sich mehrere Spielplätze sowie ein Motorik Park in Eisenberg, die besonders für Familien attraktiv sind.

Die Region ist darüber hinaus für ihre zahlreichen Buschenschenken und vielfältigen Gastronomiebetriebe bekannt und geschätzt. Ein ADEK ist ebenfalls Ort.

Die Bezirkshauptstadt Oberwart ist nur etwa 24 km entfernt, die ungarische Stadt Szombathely erreichen Sie in rund 19 km.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 7908 gegeben, welche Oberwart und Güssing verbindet. Über diese Knotenpunkte gelangen Sie auch bequem nach Wien. Für grenzüberschreitende Verbindungen steht zudem die Linie 7920 nach Szombathely zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <4.500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap