

## Einfamilienhaus in Toplage



Straßenansicht

**Objektnummer: 1677/683**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7471 Rechnitz
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	217,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

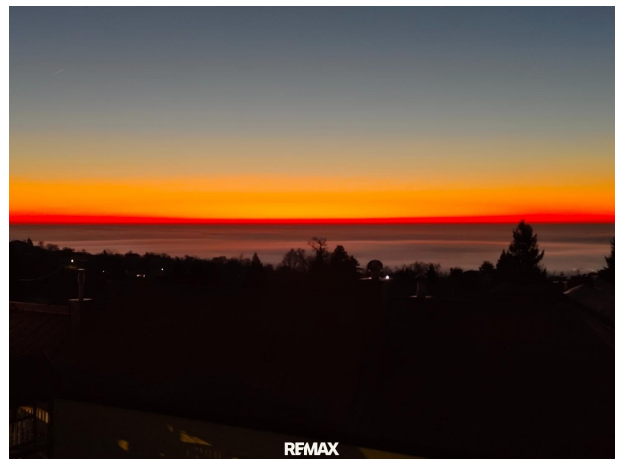
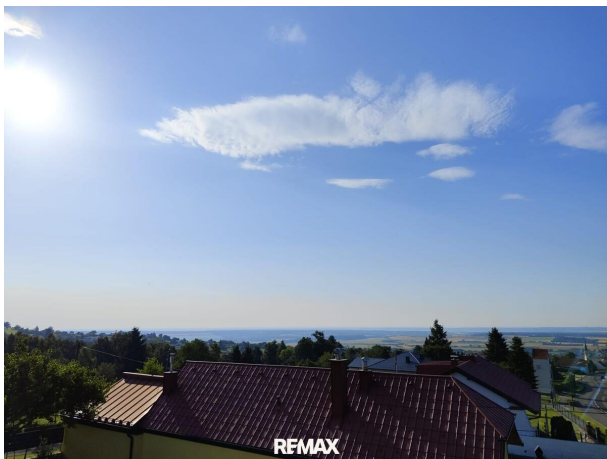


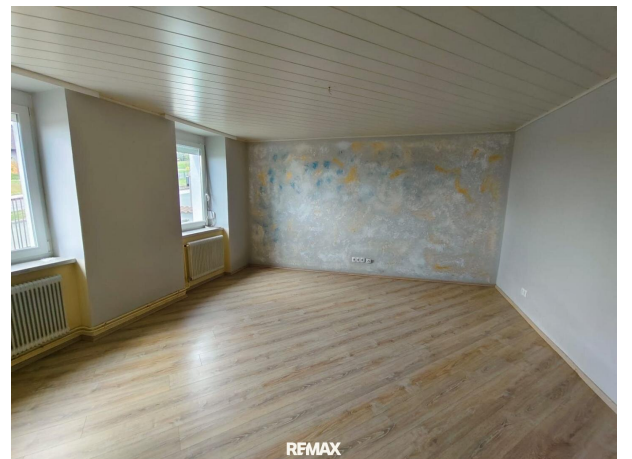
**DI Walter Seidl**

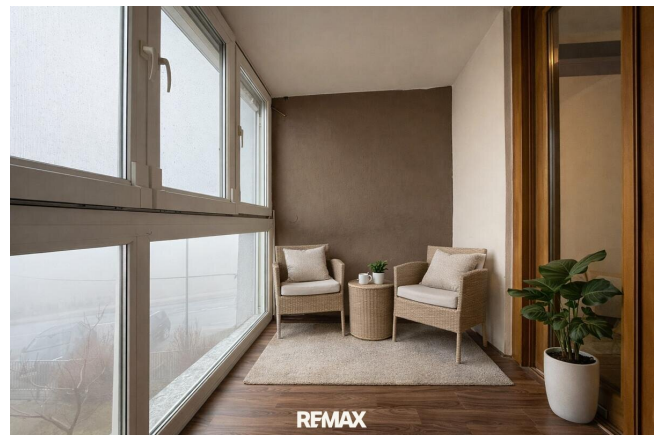
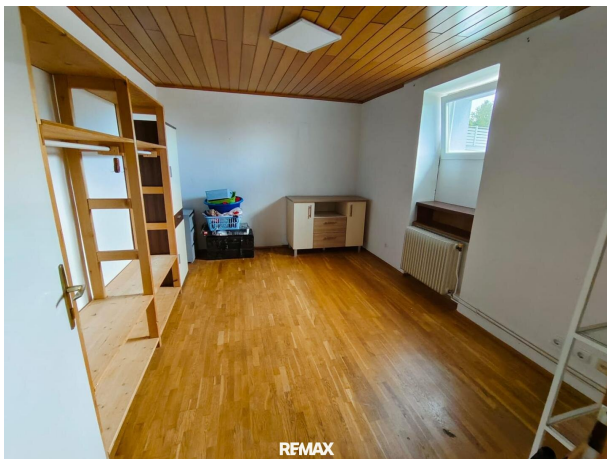
RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH  
Bahngasse 4  
7350 Oberpullendorf

T +43 2612 42797



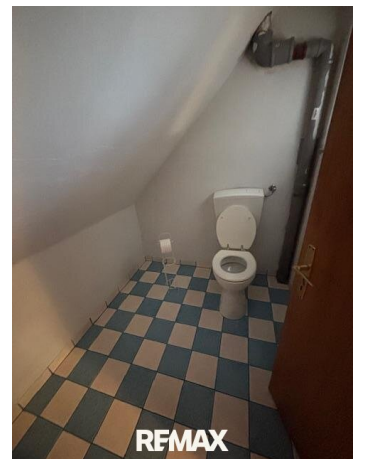
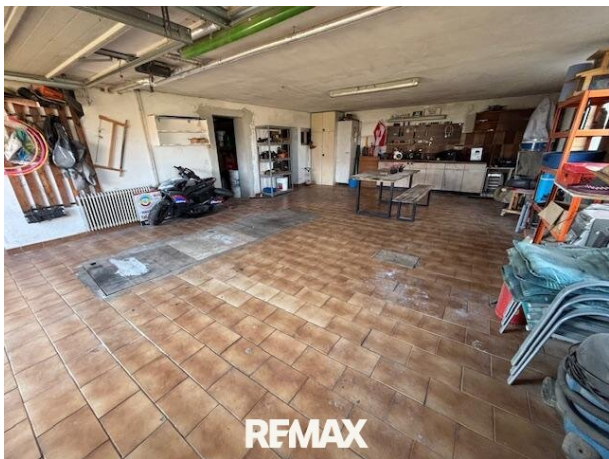


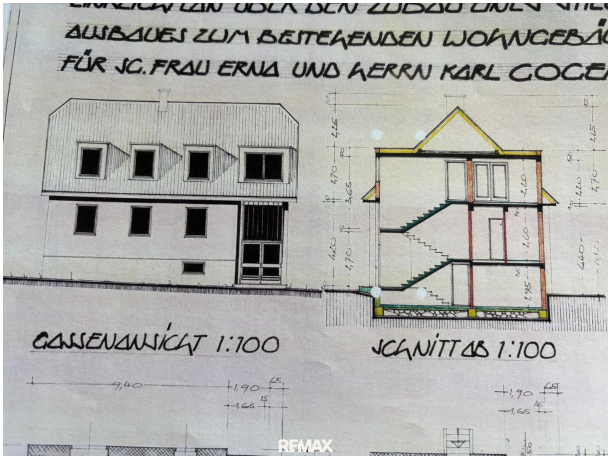
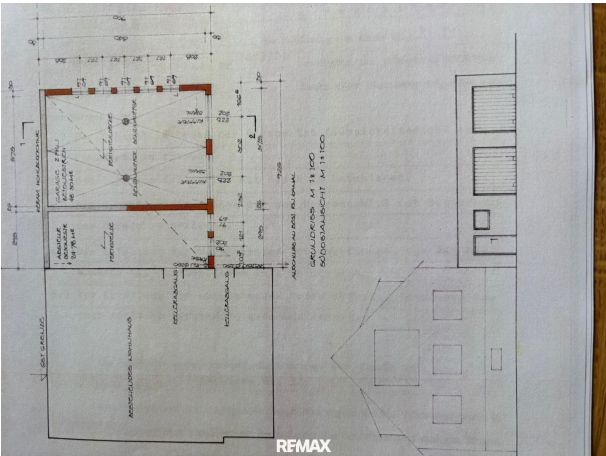


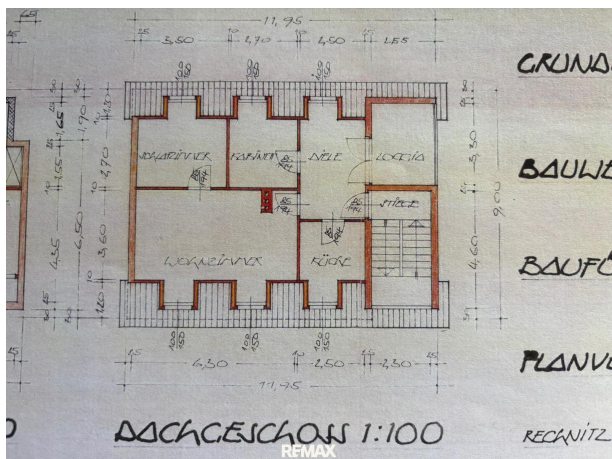
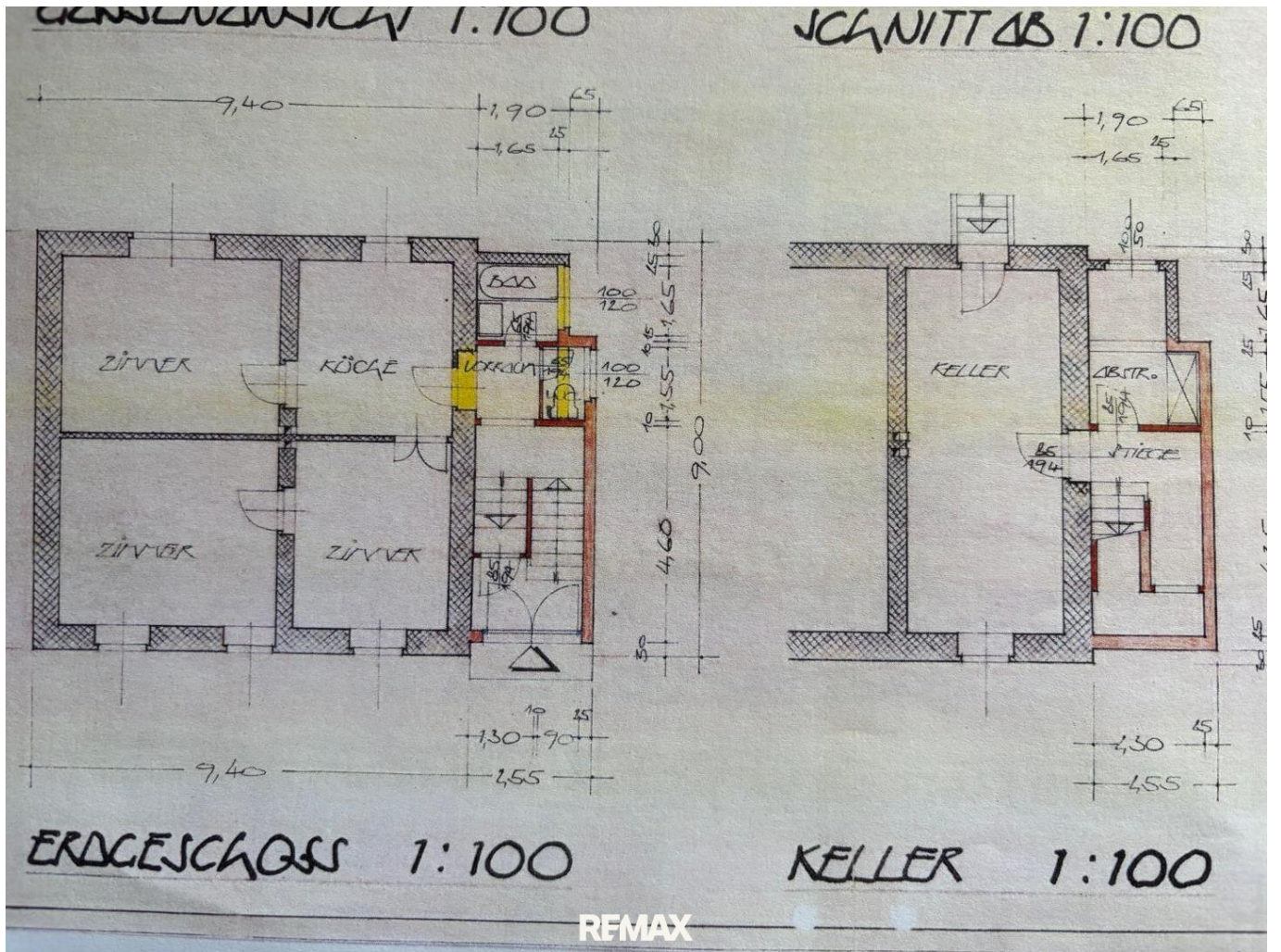












# Objektbeschreibung

## 1. Lage

Die Marktgemeinde Rechnitz liegt am Südhang des Günsergebirges am Fuße des 884m hohen Geschriebensteins, der höchsten Erhebung des Burgenlandes und auch Westungarns. Das walddreiche Mittelgebirge geht auf dem Südabhang in Wein- und Obstgärten über, daran schließen sich die weiten fruchtbaren Felder der Ausläufer des pannonischen Tieflandes an.

Immer stärker wird die idyllische Gegend von Rechnitz und Umgebung besonders nach der Schaffung des Naturparks Geschriebenstein-Irottkö zu einem beliebten Erholungs- und Freizeitgebiet. Unzählige abwechslungsreiche Wander- und Ausflugsmöglichkeiten, ein schön gelegener Badesee mit hervorragender Wasserqualität, Tennisplätze, Reitmöglichkeiten, gemütliche Buschenschänken usw. sind nur einige der zahlreichen Freizeitangebote. Weiters gibt es ein reges Vereinsleben mit z.B. Trachtenmusikkapelle, einigen Chören und vielen unterschiedlichen Sportvereinen.

Nach der Öffnung der Grenze gegen Ungarn wird Rechnitz auch als Standort für Industriebetriebe, die allerdings die intakte Umwelt in keiner Weise beeinträchtigen, immer interessanter.

Die schöne Lage, aber auch die vorbildliche Infrastruktur machen Rechnitz zu einer lebens- und liebenswerten Gemeinde.

## 2. Größe:

Das Grundstück ist trapezförmig mit ca. 992 m<sup>2</sup> (siehe Flächenwidmungsplan BW gewidmet).

## 3. Beschreibung:

Über die Jahre wurde das Wohnhaus ständig erweitert und saniert (E-Installation, Sanitär, Böden,...).

Letzte Sanierung 2019 WDF 160 mm und Trittdämmplatten Dachboden. Die Fenster im EG sind mit 3 - fach Isolierglas ausgestattet.

Rolläden und Fliegengitter sind vorhanden.

Zentralheizung (feste Brennstoffe) mit 2 riesigen Pufferspeichern (je 1250 L), Solar für Warmwasser im Sommer. Für schnelles Internet ist auch gesorgt - Glasfaseranschluß befindet sich im Haus!

Das Objekt ist teilunterkellert - siehe beiliegende Pläne - ACHTUNG die Raumaufteilung weicht, aufgrund diverser Umgestaltungen von der aktuellen Ausführung ab - näheres bei der Besichtigung.

Die Doppelgarage mit den ferngesteuerten Sektionaltoren und der Montagegrube bietet dem Hobbybastler eine Fülle von Möglichkeiten.

Trotz der Hanglage ist das Grundstück sehr eben und lädt zum Gärtnern oder Relaxen ein. Der herrliche Fernblick Richtung Ungarn vom Entspannungszimmer verleiht dem Objekt ein ganz eigenes Flair.

Der Badensee befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie daher noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Unabhängige Finanzierungsunterstützung möglich!

"ALLES AUS EINER HAND"

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann dieser auf, darunter oder auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch allfällige Gegenzeichnung Ihres gestellten Angebotes!

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Post <1.500m

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap