+Liebevolles Ein-/Mehrfamilienhaus in Ruhelage, direkt in Oberpullendorf in sehr gutem Zustand mit bester Infrastruktur! + Garten, 3Garagen, Nebengebäude, Klima, Photovoltaik! Finanzierung: nach einer entsprechenden Anzahlung Ratenzahlung denkbar!+

Objektnummer: 6789

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	389.000,00 €

Provisionsangabe:

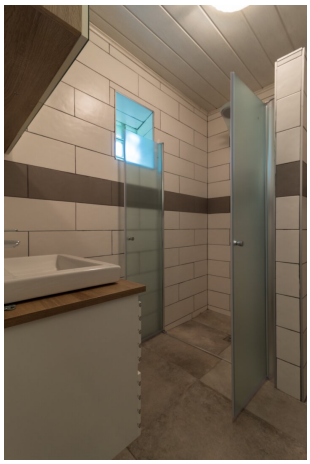
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

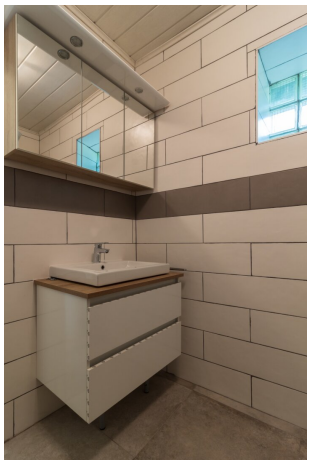
Ihr Ansprechpartner

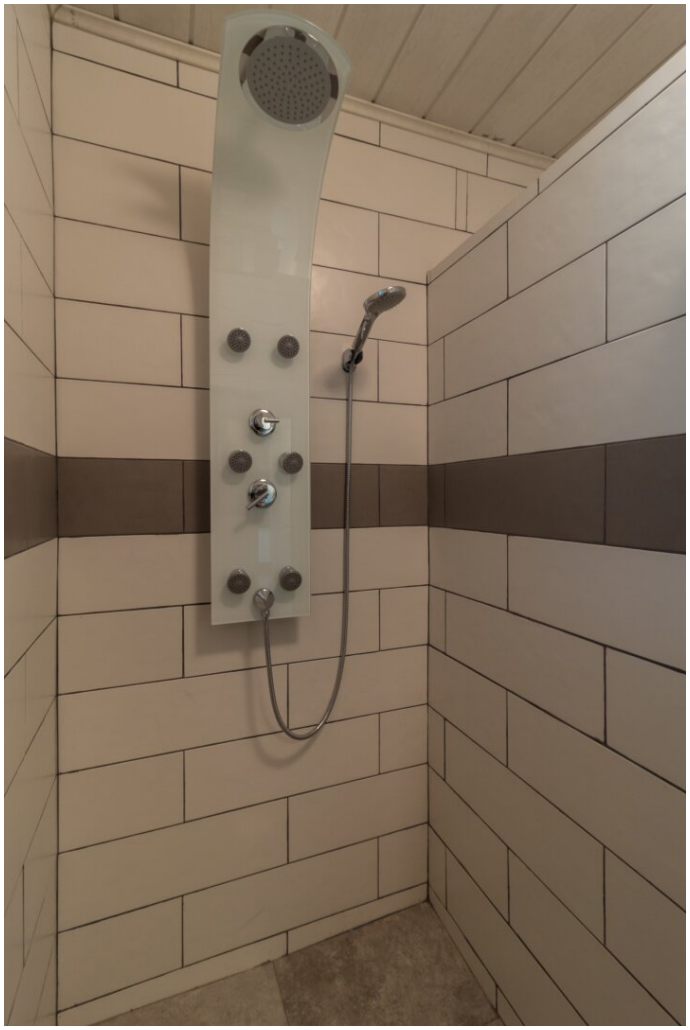
Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Roseggergasse 8
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

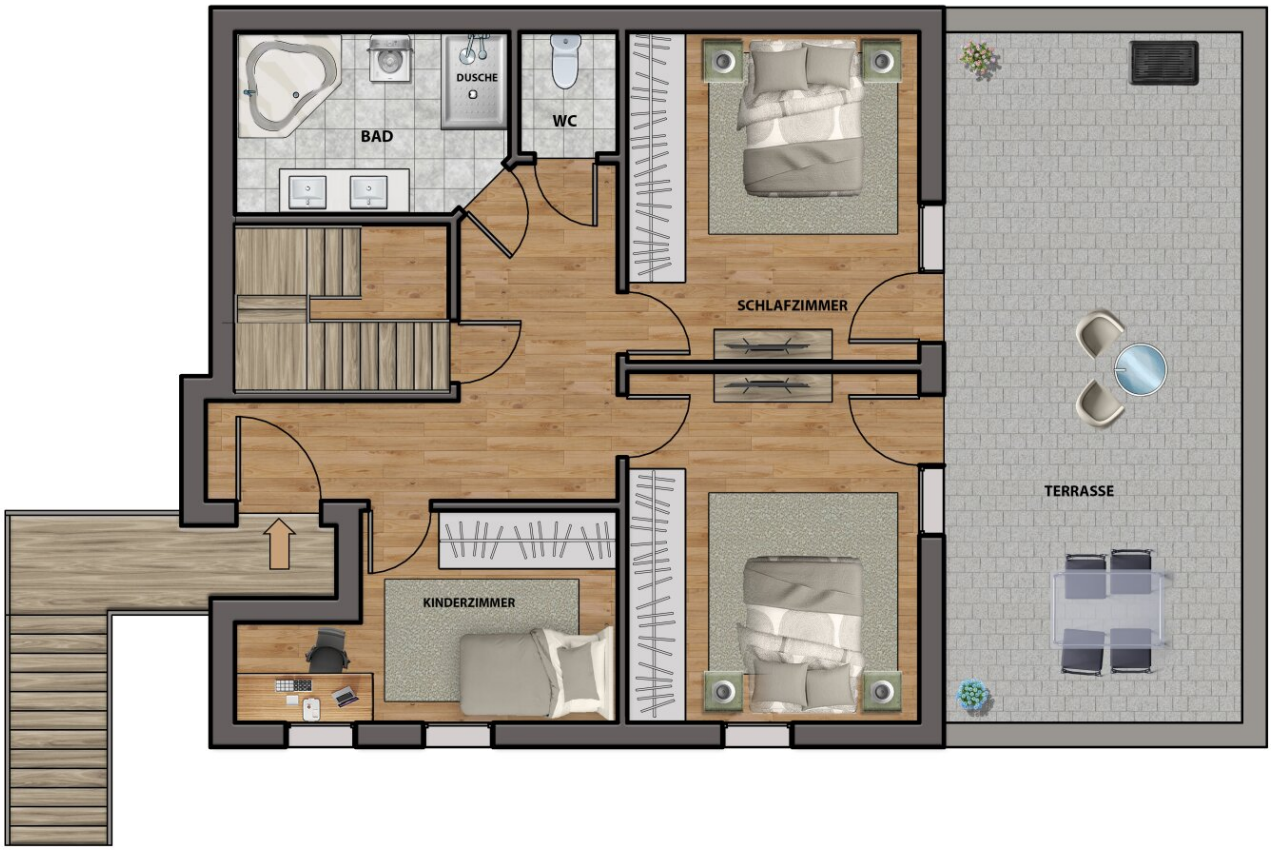




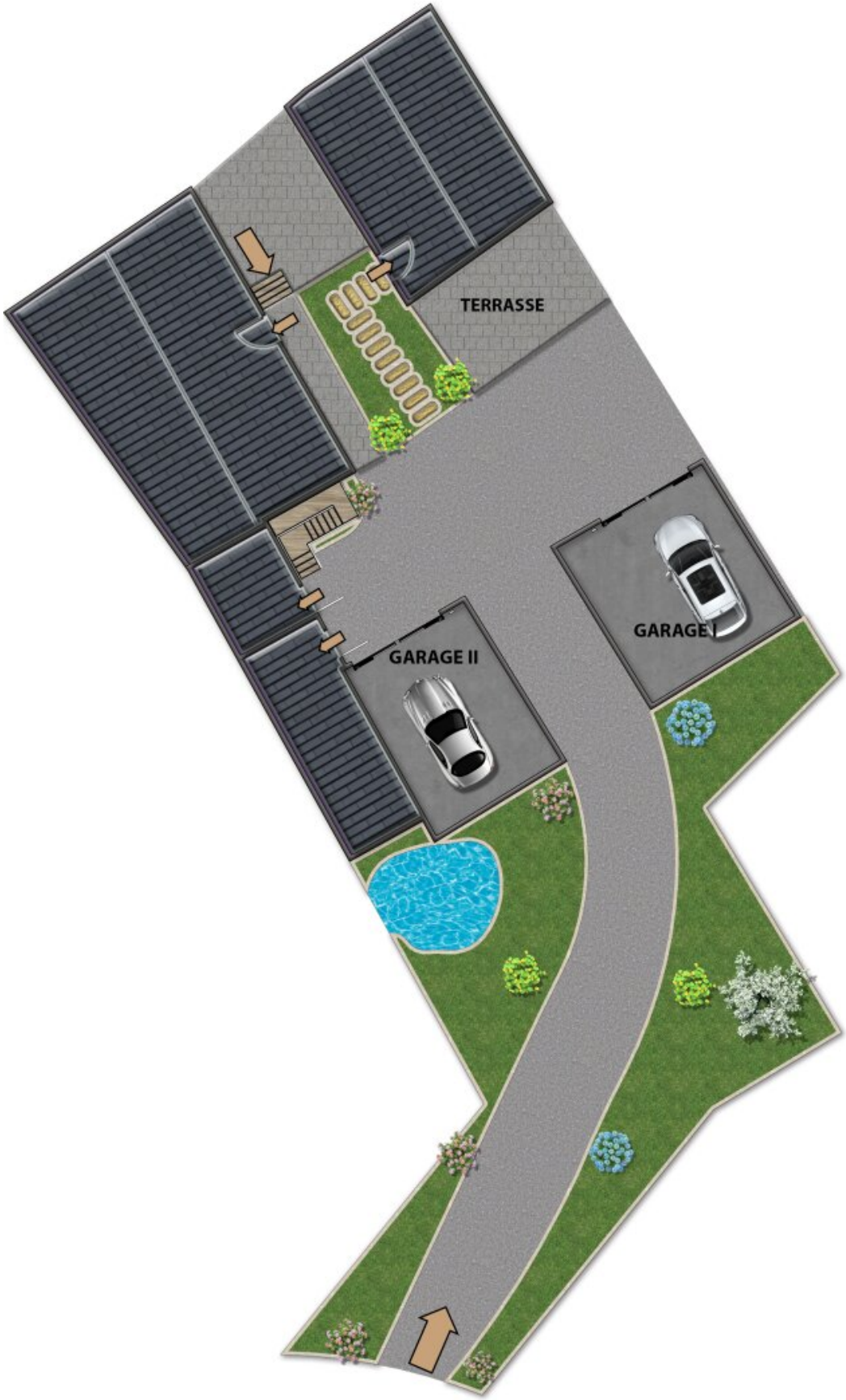


Hoval
Fronius

WOHNGESCHOSS *I*



WOHNGESCHOSS *II*


TERRASSE
GARAGE II
GARAGE I

Objektbeschreibung

+ Neuwertiges Ein- oder Mehrfamilienhaus der Extraklasse zu verkaufen! +

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes und gepflegtes Haus, direkt in Oberpullendorf, welches als Ein- oder auch als Mehrfamilienhaus genutzt werden kann. Durch den separaten Stiegenaufgang (von außen, oder auch von innen begehbar), ein eigenes Badezimmer, eine eigene Terrasse und drei separate Zimmer, können in diesem einmaligen Objekt, auch zwei Familien großzügig leben.

Diese Großzügigkeit ist jedoch nur ein kleiner Pluspunkt dieser Liegenschaft. Weiters zeichnet diese nahezu einmalige Möglichkeit folgendes aus:

- Schöner Garten in absoluter Ruhelage mit Blumen und kleinem Gartenhaus

- Drei Nebengebäude mit zwei Garagentoren und 4 Autoabstellplätzen

- Schöner Bestandskeller mit Deckengewölbe (ideal für einen Weinkeller!)

- Großzügige & überdachte uneinsichtige Terrasse für gemütliche Abende mit Grillplatz

- Weitere diverse Nebenräume für etwaige Hobbies wie z.B. für Künstler (Gallerie, etc.) und/oder Lagermöglichkeiten bzw. Reparaturwerkstatt

- Wasserführender Brunnen für eine effiziente und kostengünstige Bewässerung des Gartens

- Klimaanlage im gesamten Wohnbereich

- Energieeffiziente Photovoltaikanlage für eine Minimierung der Betriebskosten

- Hochwertiges Wohnhaus mit Außenolladen und **Wärmeschutzfassade** beim kompletten Wohnbereich

- Alarmanlage

- **Finanzierung:** nach einer entsprechenden Anzahlung, wäre auch eine Ratenzahlung denkbar!

Weiters ist der bezaubernde Kaminofen mit rundum Sichtfenster hervorzuheben, der den Wohnraum an kühlen Wintertagen in einen romantischen Wohlfühlbereich mit angenehmer Wärme verwandelt.

Aufteilung des Objekts:

#Erdgeschoss:

- Eingangsbereich

- Zimmer I

- Zimmer II

- Zimmer III

- offene Küche mit angeschlossener Speis

- Wohnzimmer mit Kamin

- Badezimmer mit Dusche

- WC

#Obergeschoss:

- Schlafzimmer I

- Schlafzimmer II

- Schlafzimmer III oder Wohnzimmer

- Bad mit großer Eckbadewanne und separater Dusche

- WC

- Terrasse mit Aussicht auf das Zentrum von Oberpullendorf (35m2)

#Nebengebäude:

- Nebengebäude I

- Nebengebäude II mit elektrischem Garagentor

- Nebengebäude III mit elektrischem Garagentor

- Hobby- / Lagerraum

- Technikraum

- Liebevolle Gartenhütte

Das Objekt wird mit einer zentralen ÖL Heizung (neuwertiges Brennwertgerät) beheizt,weiters ist im Wohnbereich ein offener Kamin und zusätzlich verfügt das Haus über Klimasplittgeräte(kühlen&heizen)!

Der Verbrauch ist als gering zu bezeichnen, und setzt sich einerseits durch die effizienten und neuwertigen Heizgeräte, und andererseits durch die verbaute Wärmeschutzfassade und die Wärmeschutzfenster zusammen.

#Finanzierungmöglichkeit:

- nach einer entsprechenden Anzahlung, wäre auch eine Ratenzahlung denkbar!

#Besichtung:

- da das Objekt zur Zeit noch bewohnt ist, können Besichtigungen erst ab den 09.06 durchgeführt werden!

Weiters wird darauf hingewiesen, dass ein Verkehrswertgutachten vorhanden ist, und dies einen Wert der Immobilie von € 460.000,- aufweist.

Dieses Objekt ist am derzeitigen Immobilienmarkt als RARITÄT anzusehen. Ein derart gepflegtes und liebevoll gestaltetes Objekt in diesem Zustand in dieser Lage findet man selten!

Lage:

Ihr neues zu Hause liegt in der wunderschönen und pulsierenden Stadt Oberpullendorf, welche nicht nur als Bezirkshauptstadt vom wunderschönen Mittelburgenland, sondern auch durch die tolle Verkehrsanbindung und die zentrale Lage punktet.

Fußläufig erreichen Sie den beliebten Hauptplatz, mit schönen Sitzgelegenheiten, Einkaufsmöglichkeiten und diversen Restaurants und Bars.

Jegliche Art von Nahversorgern wie z.B. Apotheke, Supermarkt, Bushaltestelle, Ärztezentrum, Banken, Krankenhaus und viele weitere sind innerhalb weniger Meter zu erreichen.

Das Schwimmbad und ein neues Sportzentrum mit großem Wellnessbereich, Tennisplätzen und einer Indoorhalle befindet sich in nächster Nähe.

Auch für Bildung ist in dieser Stadtbestens gesorgt.

Kindergärten, Neue Mittelschule, Gymnasium, Handelsakademie, und noch weitere Bildungszentren befinden sich nur wenige Minuten von Ihrem zukünftigen Haus entfernt.

Weiters wird Ihnen ein nahezu unendliches Angebot an Restaurants, Bars und noch viel mehr geboten.

Ein großes Einkaufszentrum ist in nur wenigen Autominuten erreichbar.(Billa plus und McDonald's)*, weitere folgen!*

Die Auffahrt zur Burgenland Schnellstraße ist in unmittelbarer Umgebung. Diese Anbindung bringt Sie innerhalb von 20 Minuten nach Mattersburg, 30 Minuten nach Eisenstadt und in unter einer Stunde nach Wien.

Der burgenländische Sonnenlandradweg, ist in nur wenigen Metern zu erreichen, und führt Sportbegeisterte durch das traumhafte Mittelburgenland.

Ich könnte Ihnen nun noch sehr viel Details über dieses wunderschöne Haus erzählen, jedoch kann Sie Ihr Gefühl am Besten vor Ort überzeugen!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht, um einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Gerne stehe ich Ihnen auch abends und am Wochenende zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43 (0) 660 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at