

## **7501 Spitzzicken - Traumhaftes Landhaus mit großem Garten und Schwimmteich in traumhafter Ruhelage!**



**Objektnummer: 960/70899**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7501 Spitzzicken
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.751,27 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.601,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,27 €
<b>USt.:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39











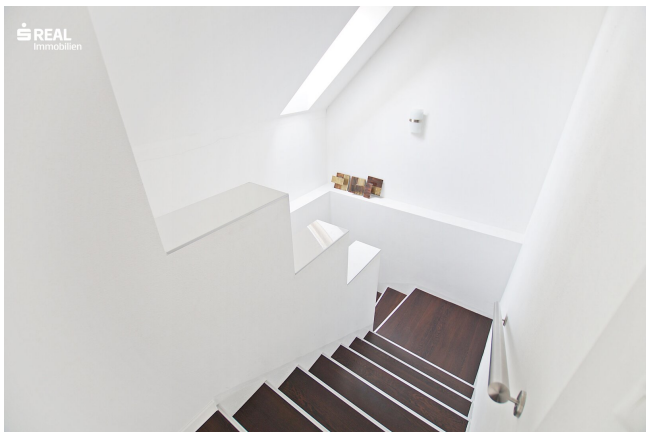




















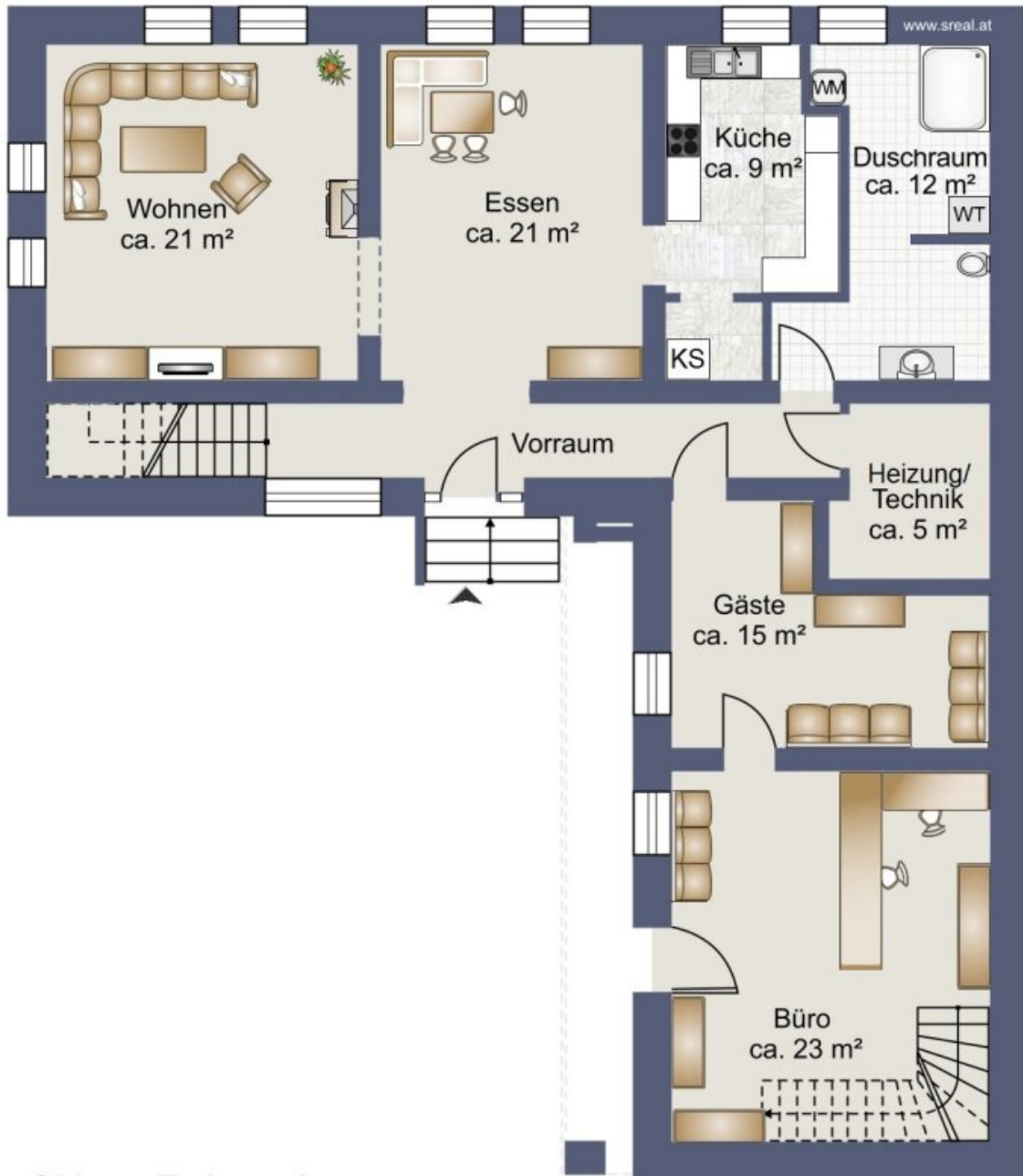




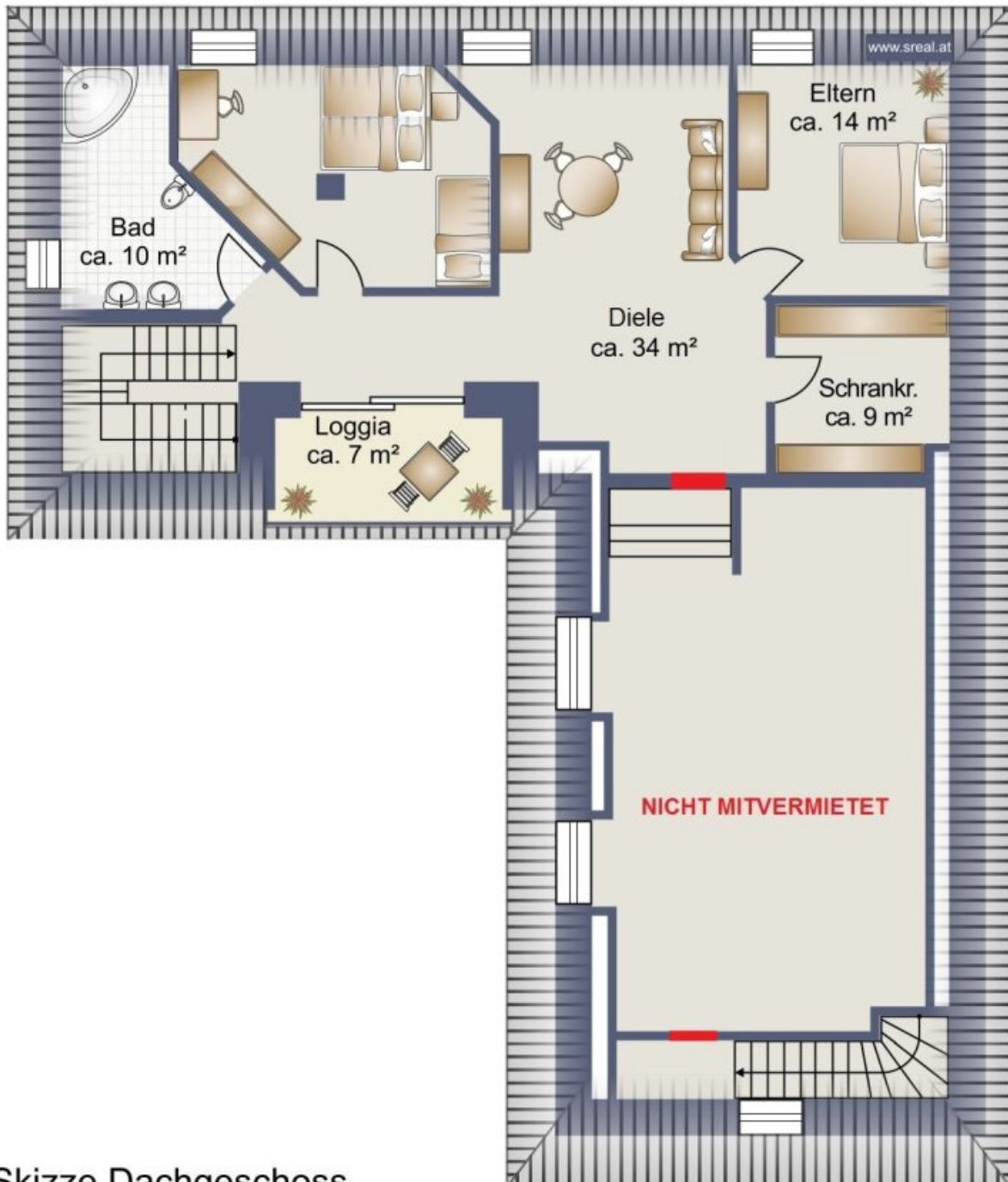






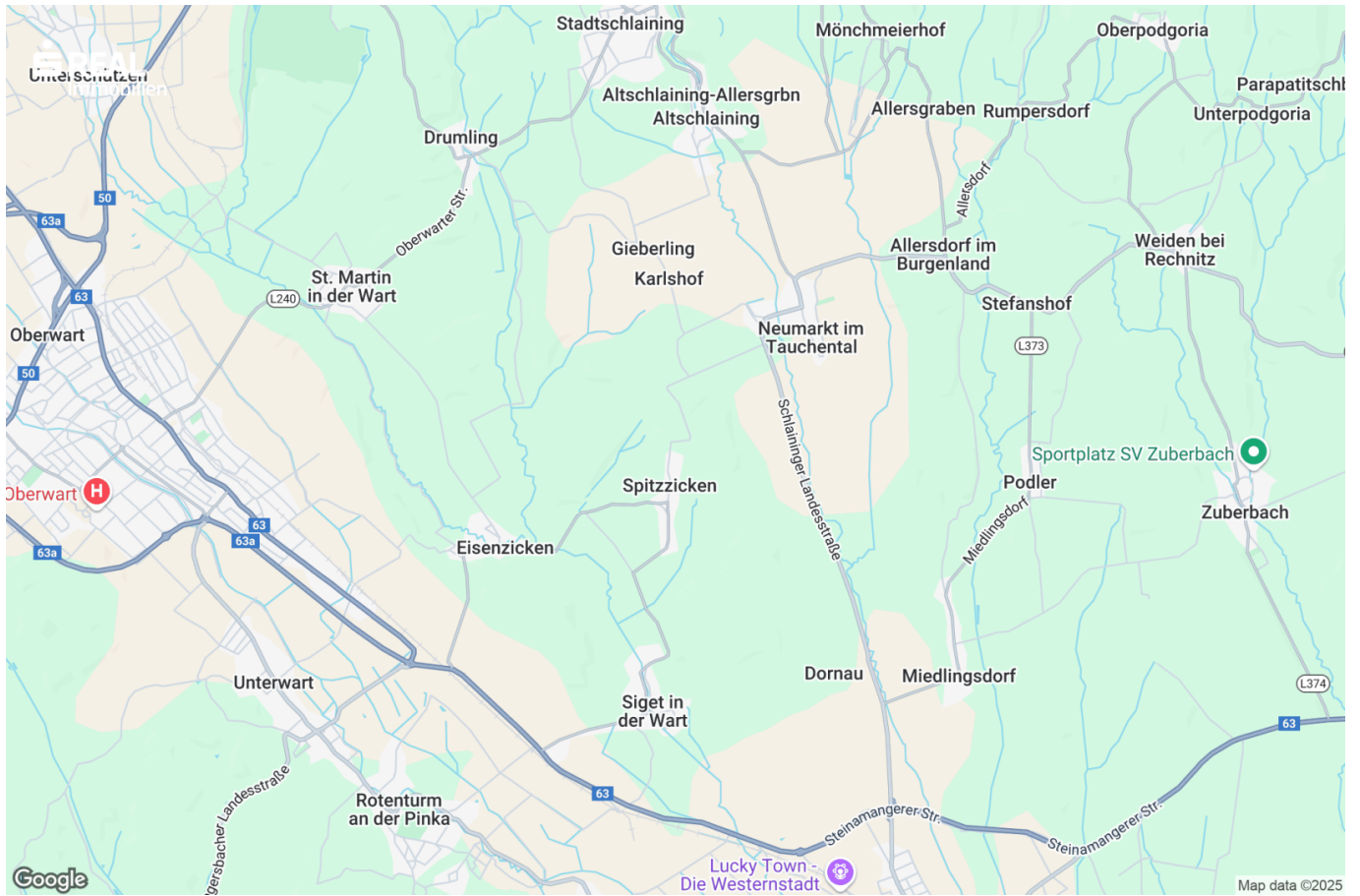


Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss





## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die absolut ruhige Lage dieser traumhaften Immobilie ist wirklich ausgezeichnet! Diese sprichwörtliche Wohlfühloase ist nur ca. 5 km bzw. 7 Minuten Fahrzeit von der Bezirkshauptstadt Oberwart und nahe der „Thermenregion Bad Tatzmannsdorf“ gelegen. Die ca. 180 Einwohner zählende Seelengemeinde Spitzzicken (Teil der Marktgemeinde Rotenturm) ist ganz traditionell ländlich geprägt und bietet ein großes Maß an Ruhe und Erholungsmöglichkeit!

Alles was Sie im Alltag an essenzieller Infrastruktur benötigen ist in den nahegelegenen Nachbargemeinden bzw. in der Bezirkshauptstadt vorhanden!

Diverse Supermärkte befinden sich im Industriegebiet Unterwart, EO Einkaufszentrum & EO Park Oberwart und in Großpetersdorf.

Kindergärten gibt es in Rotenturm an der Pinka und Oberwart, eine zweisprachige Volksschule ist nächstgelegen in "Siget in der Wart" situiert.

Alle weiteren öffentlichen Einrichtungen wie z.B. die NMS, das Polytechnikum, die Berufsschule, die HBLA, die Handelsakademie, das zweisprachige Bundesgymnasium, Apotheken, Ärztezentren, das neu eröffnete Krankenhaus, zahlreiche Banken, die Post und Tankstellen sind in Oberwart angesiedelt.

Spitzzicken ist öffentlich per Regionalbus erreichbar, von Oberwart aus fahren Buslinien in die Bundeshauptstadt Wien (z.B. Linie B01) und auch nach Graz (Linie B2).

Aufgrund der im Umfeld angesiedelten Grünflächen und der in der Region zahlreich vorhandenen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibäder, Tennisplätze, Fußballvereine, Profi-Basketballverein "Gunners" etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Bis ins Zentrum von Bad Tatzmannsdorf sind es ca. 8 Kilometer bzw. 10 Minuten Fahrzeit, wo Sie der Kurpark und diverse Wellness- bzw. Gesundheitseinrichtungen erwarten.

Golf- & Wellness-Liebhaber werden im „Reiter's Golf- & Countryclub“ und „Reiter Supreme Hotel Resort“ Ihr Herz höher schlagen hören!

Kulinarisch werden Sie auch durch zahlreiche sehr bekannte und beliebte Heurigen in der Region verwöhnt.

Ist man gerne sportlich und vital unterwegs, kann man auch gerne mal zwischendurch auf die unmittelbare Nutzung eines PKW's verzichten! Ein "Bahntrassen-Radweg" führt auf 42km von Oberschützen bis nach Rechnitz.

Pferdeliebhaber werden mit dem nahegelegenen Reitstall (ca. 6 km) in "Sankt Martin i.d.Wart" Ihre wahre Freude haben!

Die wunderschöne Bernsteinregion, der Naturpark Geschriebenstein, der Naturpark Landsee, die naheliegende nördliche Weinregion "Blaufränkischland" und der "Eisenberg" im Süden,



warten mit weiteren unzählbaren Freizeit - & kulinarischen Angeboten auf!

Die Grenzübergänge "Rechnitz/Boszok" (Richtung Kőszeg) und "Schachendorf/Buscu" (Richtung Szombathely) sind ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt.

### **Das Grundstück:**

Das ebene Grundstück ist 2.885 m<sup>2</sup> groß, wie erwähnt sehr ruhig gelegen und eingezäunt. Am vorderen straßenseitigen Teil wurde das Wohnhaus errichtet an welches eine "Sommerküche" (ca. 24 m<sup>2</sup>), zwei überdachte Autoabstellplätze (Carports) bzw. ein Bereich zur Holzlagerung angrenzen.

**Die dann folgende Scheune (bzw. Stadel) wird nicht mitvermietet, da die Eigentümerin diesen selber als Lagerfläche benötigt.**

Im hinteren Teil des Grundstücks wurde ein natürlicher Badeteich mit Terrasse situiert, dieser Bereich kann von den Mietern genutzt werden.

Von hier aus genießt man einen wirklich traumhaften Blick direkt ins Grüne!

Der Garten ist zudem mit einem wunderbaren Bestand an Obstbäumen bestückt, es gibt auch eine Zufahrt an der hinteren Grundstücksgrenze.

### **Das Wohnhaus:**

Das ziegelmassiv errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2009 umfassend saniert und verfügt über ein Erdgeschoß, ein Dachgeschoß und einen Weinkeller.

Aufgrund der zahlreichen Räumlichkeiten werden Ihnen ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten geboten!

Der Zustand ist sehr gepflegt, weshalb ein Bezug des Wohnhauses in unmittelbarer zeitlicher Nähe möglich ist.

Erdgeschoß (lt. Raumliste Baumeisterplan ca. 118 m<sup>2</sup>)

- Vorraum 9,86 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 21,46 m<sup>2</sup>
- Esszimmer 20,50 m<sup>2</sup>
- Küche 9,39 m<sup>2</sup>
- Speis 1,60 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 12,48 m<sup>2</sup>
- Technikraum 5,45 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer 14,67 m<sup>2</sup>
- Büro mit separatem Eingang 22,74 m<sup>2</sup>

Dachgeschoß (lt. Raumliste Baumeisterplan ca. 124,73 m<sup>2</sup>)

- Schlafzimmer 13,77 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 15,73 m<sup>2</sup>
- Diele 33,80 m<sup>2</sup>
- Schrankraum 9,12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 10,21 m<sup>2</sup>
- **ein Wohnraum mit 42,10 m<sup>2</sup> und der Dachboden an sich werden NICHT mitvermietet**

- Loggia 6,54 m<sup>2</sup>

### **Allgemeines**

Ein modernes Erdwärme-Heizsystem sorgt in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme!

Eine grundsätzliche Möblierung ist vorhanden, da die Liegenschaft von der Eigentümerin bis dato selber genutzt wurde.

Die maximale Mietdauer beträgt 5 Jahre.

Voraussetzung für eine Anmietung ist eine nachweisliche Einkommensquelle welche die Mietbarkeit sinnhaft belegen kann!

Größere bzw. zahlreiche Haustiere sind ausdrücklich **NICHT** erwünscht, ein pfleglicher Umgang mit dem Mietgegenstand wird vorausgesetzt.

Zu Beginn des Mietverhältnisses beträgt die monatliche Betriebskostenpauschale 101,27 Euro, diese setzt sich wie folgt zusammen:

39,55 Euro Gebäudeversicherung

10,07 Euro Müllgebühren

29,09 Euro Grundsteuer

4,79 Euro Rauchfangkehrer

17,77 Euro Wasser- & Abwassergebühren (bei 2 Personen mit Wohnsitzmeldung)

1.500,00 Euro (Miete)

+ 150,00 Euro (+10% Ust)

+ 101,27 Euro (+ Betriebskostenpauschale = inkl. Ust)

1.751,27 Euro brutto

Die Kautions beträgt 6.000,- Euro.

PS: Hier mieten Sie somit nicht NUR eine Immobilie, sondern ein ehrliches und wohltuendes Stück vom großen Glück!

Sofern Sie dieses Immobilienangebot interessiert, schicken Sie uns bitte eine entsprechende Anfrage welche Ihren Namen, Telefonnummer und Emailadresse enthält!

Sie erhalten sodann ein Immobilienangebot mit weiteren aktuellen Bildern vom Innenbereich, die exakte Adresse und auch einen Lage-/Katasterplan.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <2.000m  
Kindergarten <5.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <5.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <3.000m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap