

## Großes Haus in ruhiger Wohnlage



Innenhof

**Objektnummer: 2275\_7266**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7022 Schattendorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	306,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 228,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,83
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Karsten Petsch**

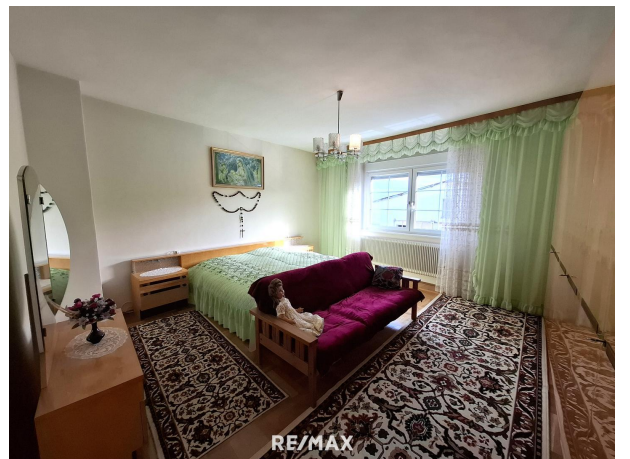
RE/MAX Style  
Ruster Straße 85 Top 0.05  
7000 Eisenstadt







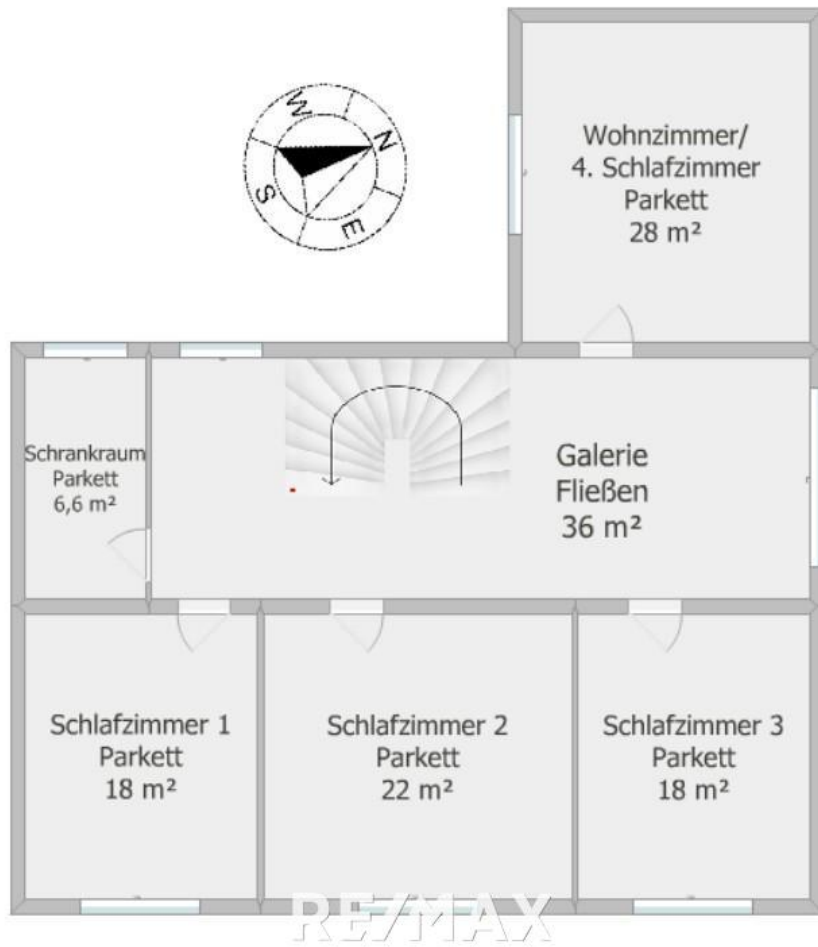












## Objektbeschreibung

**GANZ VIEL PLATZ - AUCH FÜR DIE GROßE FAMILIE** Das Grundstück hat eine Größe von 341 m<sup>2</sup> bei einer Straßenfront von ca. 13 Meter und einer Tiefe von ca. 26 Meter. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße unweit des Zentrums. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und 1966 mit dem Obergeschoss erweitert. Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Ein Einzug wäre sofort möglich, an manchen Stellen besteht Optimierungsbedarf, so z.B. bei der Elektrik oder den Sanitärleitungen. Die Fenster wurden ca. im Jahr 2000 auf Kunststofffenster getauscht, 2023 wurde eine neue Ölheizung installiert. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde vor ca. 15 Jahren erneuert. Im Dachboden wurden die Dachschrägen mit Styroporplatten gedämmt. Die Wohnfläche beträgt 253 m<sup>2</sup>, insbesondere ein ehemaliger Backraum im Erdgeschoss mit 58 m<sup>2</sup> sowie die 4 Schlafzimmer im Obergeschoss bieten großzügige Flächen. Zudem gibt es eine vollständig geschlossene Einfahrt sowie eine ehemalige Garage, die als Lagergebäude dient. Da das Haus über einen 2. Zugang im Innenhof verfügt, wäre durch diverse Umbauarbeiten (Badezimmer im Obergeschoss; WC beim Badezimmer im Erdgeschoss) auch die Trennung auf 2 separate Wohneinheiten möglich. Das Haus wird auf Wunsch des Käufers geräumt, die Küche verbleibt in jedem Fall im Haus. **GEMEINDE SCHATTENDORF** Schattendorf ist eine Marktgemeinde mit 2406 Einwohnern im Bezirk Mattersburg im Burgenland in Österreich. Das Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks Rosalia-Kogelberg. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Eisenstadt und der sehr guten Verkehrsanbindung an Wien, erfreut sich Schattendorf als Wohnort großer Beliebtheit. Die Gemeinde ist ein idealer Ausgangspunkt zu zahlreichen Ausflugszielen im Nord- und Mittelburgenland, wie: Neusiedlersee, Seefestspiele Mörbisch, Oper im Steinbruch, Familypark, Schloss Esterhazy, Schloss Forchtenstein und vieles mehr. . Schattendorf hat eine sehr ruhige und angenehme Lage in der immer beliebter werdenden Region im Süden von Wien. Die infrastrukturelle Lage ist ausgezeichnet, die Autobahnen A3 und S31 sind nur wenige Autominuten entfernt. Der Bahnhof Loipersbach-Schattendorf, den Sie auch per Bus erreichen können, liegt nur ca. 2 km entfernt und bietet eine stündliche Direktverbindung nach Wien. Eine Vielzahl an Geschäften, ein Billa, Kindergarten und Volksschule sowie Mittelschule, bieten den perfekten Rahmen für Ihren neuen Lebensmittelpunkt. **ENTFERNUNGEN** (ca. Angaben): Kindergarten 900 m Volksschule 800 m Mittelschule 700 m Arzt 400 m Apotheke 3,7 km Gasthaus 350 m Billa 600 m Schwimmbad 800 m Autobahnauffahrt 12 km Bushaltestelle Linie 901 200 m Bahnhof Schattendorf 1,8 km Bahnhof Loipersbach 2,1 km Zentrum Mattersburg 10 km Family Park St. Margarethen 25 km Burg Forchtensteinn 19 km **FINANZIERUNG** Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt. **RECHTLICHES** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür

ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 228.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 2.83

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa E

ntenergieeffizienz:

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!