

# PFERDELIEBHABER AUFGEPASST



Ausblick vom Balkon

**Objektnummer: 1677\_645**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard in Oberpullendorf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7535 St. Michael im Burgenland
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	339,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 388,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,98
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



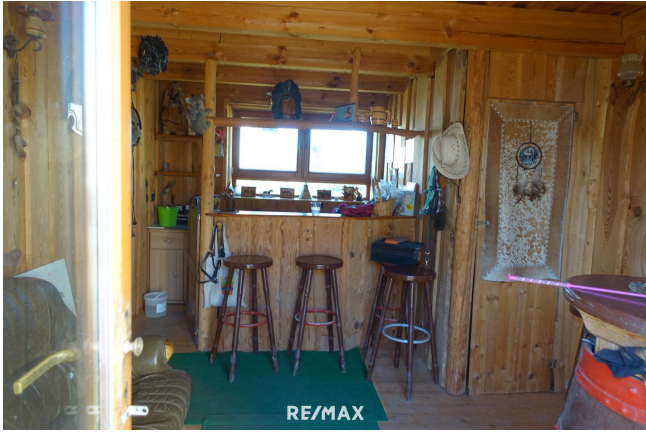
**Nicole Fraberger**

RE/MAX Wildcard in Oberpullendf.  
Bahngasse 4  
7350 Oberpullendorf

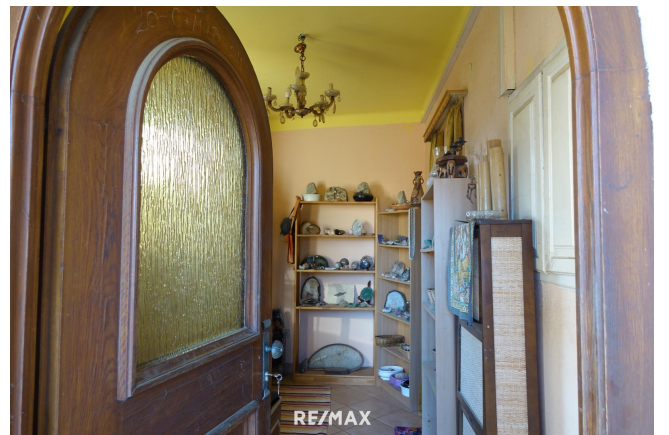
T +43 2612/427 97 97

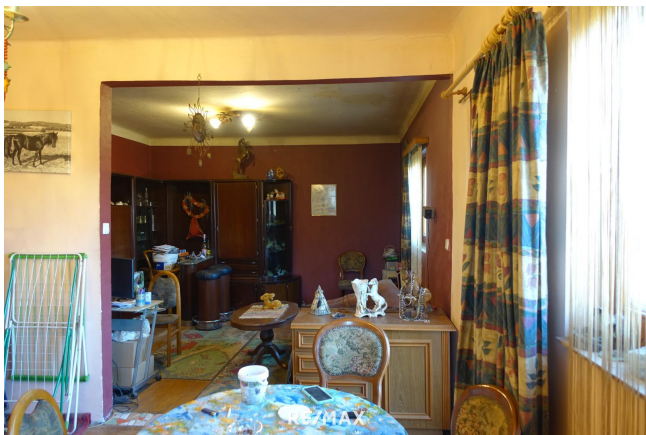




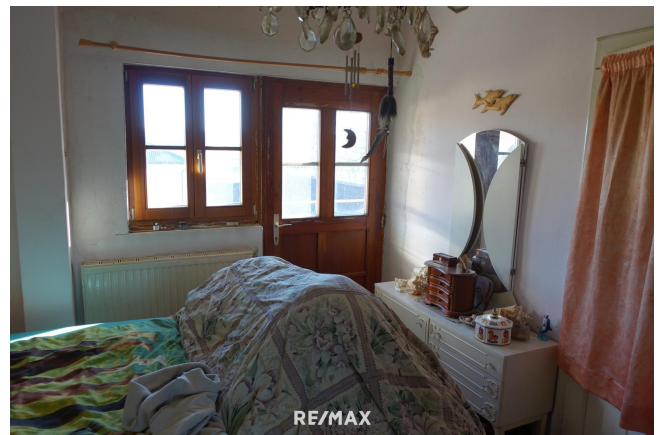














## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Chance, Ihr eigenes Pferdeparadies zu erwerben! Auf einem weitläufigen Grundstück von über 7.000 m<sup>2</sup> finden Sie direkt neben dem Wohnhaus eine großzügige Pferdekoppel mit Unterstellplätzen und einem Roundpen. Drei Heuraufen sorgen dafür, dass Ihre Pferde stets gut versorgt sind. Die Tiere leben hier in einer natürlichen Umgebung – Boxen oder geschlossene Ställe sind nicht vorgesehen. Das Grundstück ist komplett eingezäunt, sodass Sie Ihre Pferde auch in den Hausbereich lassen können. Genießen Sie gemeinsame Momente im Garten oder beobachten Sie Ihre Tiere bequem vom Saloon aus! Für die Haltung von bis zu 7 Pferden liegt eine Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft vor. Der hintere Teil des Grundstücks ist zudem für Intensivtierhaltung gewidmet. Der Saloon, der 2012 ausgebaut wurde, bietet nicht nur ein WC, sondern auch ausreichend Stauraum für Zubehör und Futter. Der große Unterstellplatz entspricht den behördlichen Auflagen und ist mit einer säurefesten Platte sowie einem sturmfesten Dach ausgestattet. Der Mistplatz ist ebenfalls mit einer säurefesten Platte versehen, und ein Mistvertrag, der übernommen werden kann, sorgt für eine unkomplizierte Entsorgung. Alles ist bereits behördlich genehmigt – Sie müssen sich um nichts mehr kümmern! Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche viel Raum für individuelles Wohnen. Der gemütliche Wohn-Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein und bietet eine angenehme Atmosphäre für Familien und Gäste. Erdgeschoss: Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche Bad mit Wanne und WC Extra Zimmer, das als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann Zwei Vorräume, die zusätzlichen Platz bieten Praktischer Abstellraum für Stauraum Dachgeschoss: Zwei helle, gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, ein Zimmer davon hat einen Balkon mit Blick auf die Koppel Duschbad mit WC Es wurden Kanalleitungen 2012 erneuert. Stromleitungen wurden teilweise neu verlegt. Das Haus wird völlig vom hauseigenen Brunnen versorgt. Diese Leitungen wurden 2022 erneuert. Die Fenster wurden 2012 erneuert. Das Haus ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen und gleichzeitig die Nähe zu den Pferdeunterkünften auf dem Grundstück schätzen. Hier lässt es sich sowohl drinnen als auch draußen hervorragend leben! Die Infrastruktur Sankt Michael im Burgenland, hat für den täglichen Bedarf Alles. Es ist im Bezirk Güssing gelegen und ist nur 10 km von der Bezirksstadt entfernt. Die Steiermark erreicht man nach ca. 30 km. Im Ort finden Sie lokale Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Für umfangreichere Einkäufe stehen in den umliegenden Städten wie Güssing und Stegersbach weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die gastronomische Szene in Sankt Michael umfasst mehrere Restaurants und Gasthäuser, die sowohl traditionelle burgenländische Küche als auch internationale Gerichte anbieten. Ein Highlight ist das jährlich stattfindende Weinfest, bei dem lokale Winzer ihre besten Tropfen präsentieren. Die medizinische Versorgung wird durch Allgemeinmediziner und Fachärzte im Ort sowie in den nahegelegenen Städten sichergestellt. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Güssing. Schulen und Bildungseinrichtungen: Im Ort befindet sich ein Kindergarten, der eine frühkindliche Betreuung ermöglicht. Für ältere Schüler stehen Schulen in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung. Zudem bietet die Öffentliche Bücherei am Hauptplatz eine breite Auswahl an Literatur und fördert die Lesekultur. Zusammenfassend bietet Sankt Michael im Burgenland eine solide

Infrastruktur mit allem, was für den Alltag notwendig ist, und zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität in einer idyllischen Umgebung aus. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um weitere Highlights dieser Immobilie zu entdecken. Ich freue mich auf Ihren Anruf! 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. \*\*\*

Angaben  
gemäß gesetzlichem Erfordernis  
:  
3  
8  
8  
.  
0  
k

3  
.  
9  
8

