

## **Modernes und geräumiges Haus mit pflegeleichtem Außenbereich**



Gartenansicht

**Objektnummer: 2275\_7139**

**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>	7222 Rohrbach bei Mattersburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	264,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Karsten Petsch**

RE/MAX Style



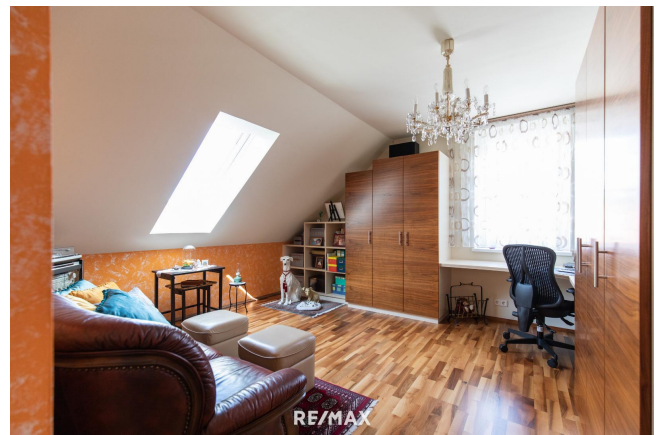








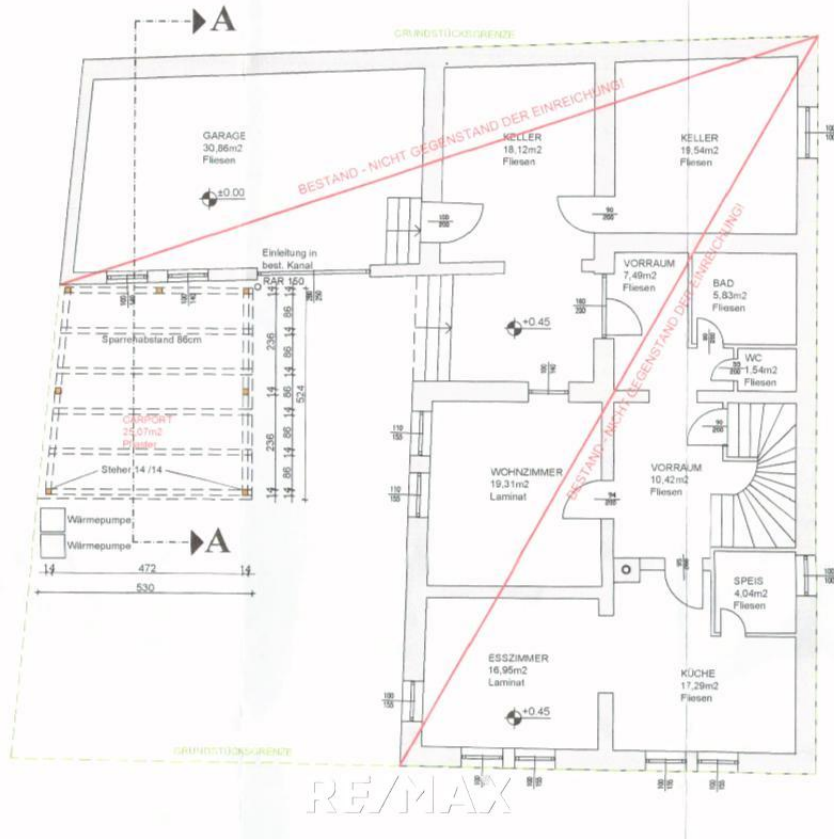




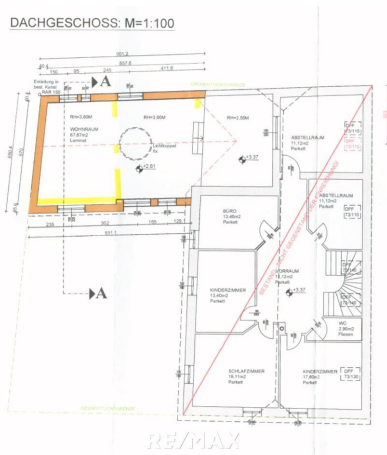




ERDGESCHOSS: M=1:100



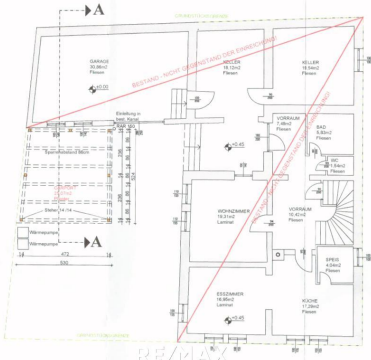
DACHGESCHOSS: M=1:100



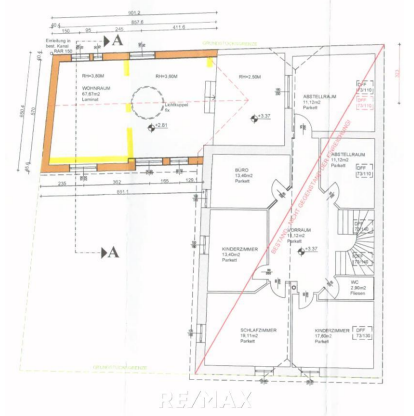


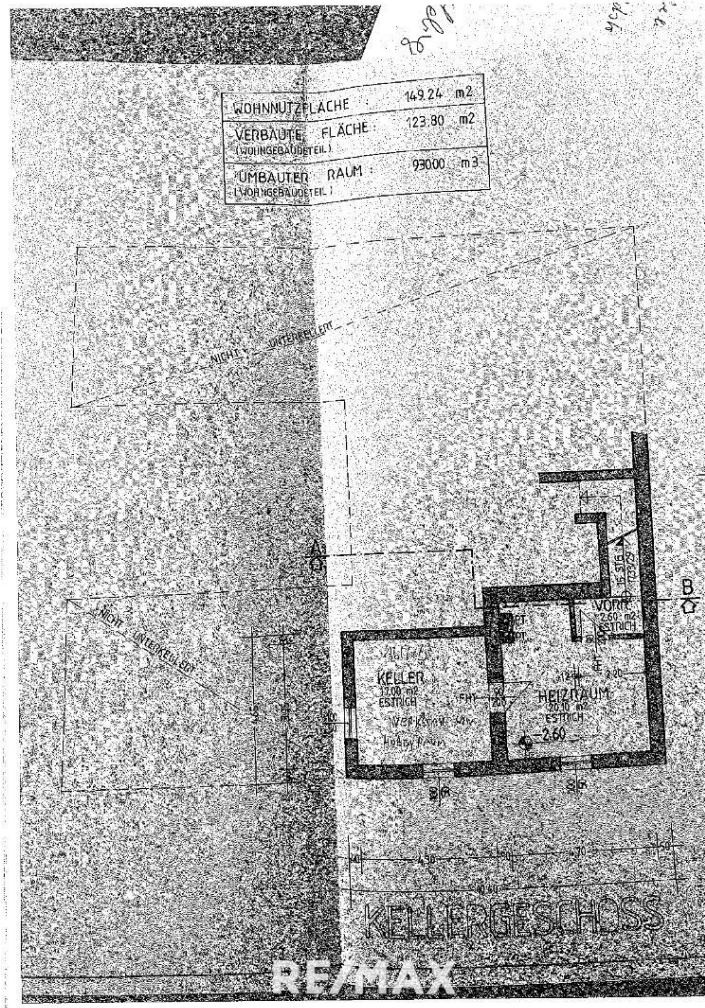


ERDGESCHOSS: M=1:100



DACHGESCHOSS: M=1:100







## Objektbeschreibung

**OBJEKTbeschreibung** Großes, modernes Einfamilienhaus mit 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Teilkeller, Waschküche sowie großer Garage. Highlight der Liegenschaft ist sicherlich das bis zu 4 Meter hohe und 67 m<sup>2</sup> große Studio im 2015 errichteten Zubau. Im gemütlichen Außenbereich befindet sich eine 30 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie ein kleiner Garten. Perfekt für Familien geeignet, die einen optimalen Kompromiss von viel Wohnraum und wenig Gartenarbeit bevorzugen. Das massiv errichtete Haus befindet sich in einem ausgezeichneten und technisch hochwertigen Zustand, Koffer packen und einziehen! **AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS** - Thermische Dämmung Dach und Fassade - 3-Fach-Isolierverglasung, elektrische Jalousien mit Funk - Dachfenster mit Regensensoren - Neue Holz Biomasse Heizungsanlage - Individuell steuerbare Klimageräte - Photovoltaikanlage (5 KW) - Fußbodenheizung, zusätzlich gemütlicher Kachelofen - Großes Studio mit Schallschutz, Lichtkuppeln, elektrisches Schiebetürfenster - Alarmanlage - Lichtschalter und Steckdosen größtenteils mit Funksteuerung - Automatische Heimkino-Steuerung für TV, Licht, Leinwand, Beamer (ohne Geräte) - Hof mit Gartenbewässerung, Beleuchtung, große Terrasse mit elektrischer Markise - Automatisches Garten- und Garagentor. - überdachter Bereich zwischen Garage und Haustür - Waschküche auf Erdgeschossniveau - Div. 380V Anschlüsse - 1-Schlüsselsystem **RAUMAUFTEILUNG ERDGESCHOSS**: - großer, heller Wohnbereich unterteilt in Küche und Esszimmer - kleine Speisekammer - Fernsehzimmer - Badezimmer - WC separat - Vorraum mit Garderobe und Stiegenhaus zum Obergeschoss sowie zum Keller - Waschküche neben der Eingangstür **OBERGESCHOSS** - Vorraum - 3 Schlafzimmer - Büro, nutzbar als 4. Schlafzimmer - Hauswirtschaftsraum, Sanitärleitungen für Badezimmer vorhanden - WC - Zimmer mit Zugang zum Studio, nutzbar als Büro oder Wohnbereich - 67 m<sup>2</sup> Studio, ausbaubar zu weiterer Wohnfläche **KELLER** - von innen und außen begehbar - Werkstatt - Heizraum **INFRASTRUKTUR** Diese einzigartige Immobilie liegt im Ortsgebiet von Rohrbach. Eine gemütliche, ländliche Ortschaft in nächster Nähe zur Stadt Mattersburg. Sie benötigen nur ca. 8 Minuten zum Einkaufszentrum Arena Mattersburg, sowie ca. 20 Minuten nach Eisenstadt oder Wiener Neustadt. Zur SCS bzw. zur Wiener Stadtgrenze benötigt man ca. 40 Minuten. Der idyllische Ort Rohrbach bei Mattersburg verfügt über eine gute Infrastruktur, u.a. Kindergarten, Schule. Arzt oder einem Billa. In nur ca. 60 Metern Entfernung zum Haus befindet sich zudem ein kleiner Nahversorger sowie eine Bushaltestelle. Rohrbach verfügt über einen Bahnhof mit Direktverbindung nach Wien. **ENTFERNUNGEN** Volksschule: ca. 450 m Kindergarten: ca. 800 m Arzt: ca. 450 Meter Apotheke: ca. 550 Meter Nah&Frisch: ca. 60 m Billa: ca. 1,9 km Bushaltestelle ca. 100 Meter Bahnhof Marz: ca. 2 km Mattersburg: ca. 6 km Family Park ca. 30 km Schloss Forchtenstein ca. 14 km Eisenstadt ca. 18 km Wr. Neustadt ca. 20 km Wiener Stadtgrenze ca. 56 km 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** 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. Bitte beachten Sie dass wir

nur Anfragen beantworten können bei denen uns alle Daten des Interessenten vorliegen (Name, Telefonnummer, Emailadresse, Wohnadresse). 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:

Heizwärmebe72.9  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw C  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.06  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse FaktorC  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

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