

## Viel Platz und Ruhe - aber Renovierungsbedarf



**Objektnummer: 5708341**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Bahngasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7083 Purbach am Neusiedler See
Baujahr:	1931
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	166,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	369,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.860,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

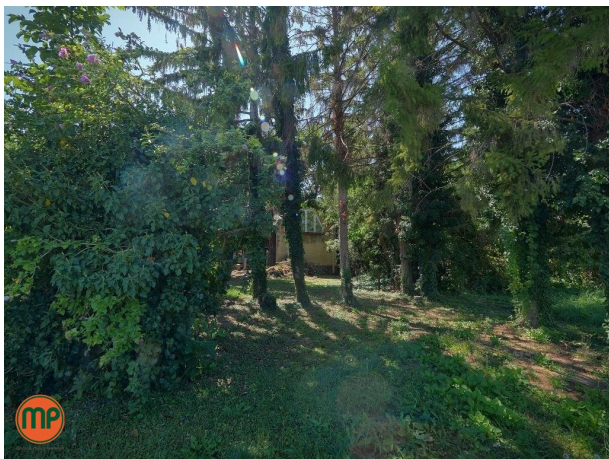


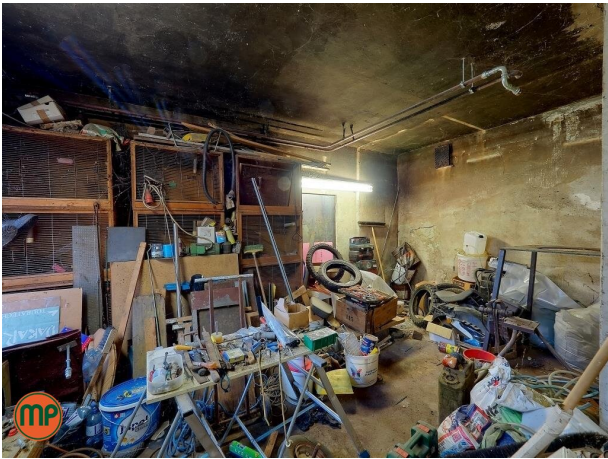
### **Nikolaus Glück**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

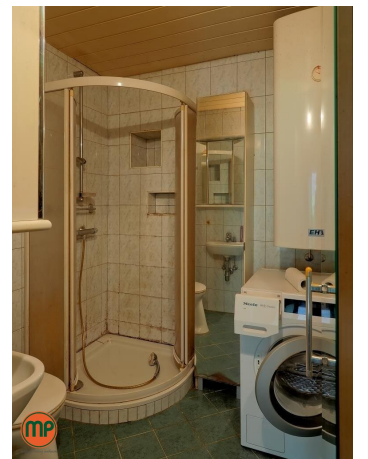
T 0664 3070012  
H 0664 3070012







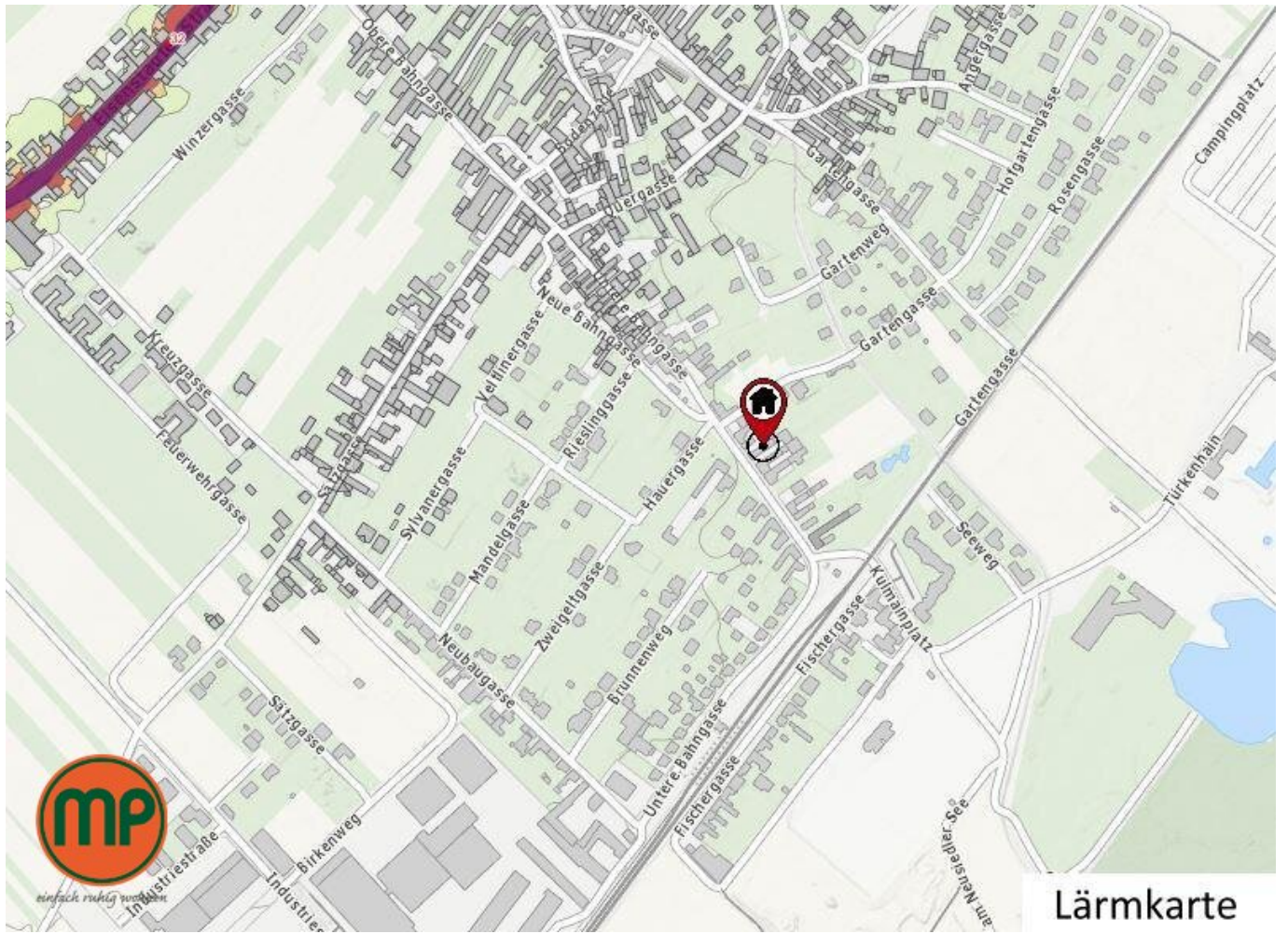












Lärmkarte

## Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
kabelplus GmbH	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
A1	xDSL	49 Mbit/s	12 Mbit/s

Datenstand: Q4/2023  
100mN27777E48212

## Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2023



## Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	172 Mbit/s	25 Mbit/s
Magenta	153 Mbit/s	27 Mbit/s
A1	101 Mbit/s	45 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q4/2023  
100mN27777E48212



## Downloadrate



- $\geq 1$  Gbit/s
- $\geq 100$  bis  $< 1000$  Mbit/s
- $\geq 30$  bis  $< 100$  Mbit/s
- $\geq 10$  bis  $< 30$  Mbit/s
- $< 10$  Mbit/s

Datenstand: Q4/2023

3. Bauverfahren, Anschlüsse	
1. Bauverfahren	
2. Bauverfahren	
3. Bauverfahren	
4. Bauverfahren	
5. Bauverfahren	
6. Bauverfahren	
7. Bauverfahren	
8. Bauverfahren	
9. Bauverfahren	
10. Bauverfahren	

Architectural drawing showing a building facade and floor plan. The drawing is on aged paper and includes various annotations and dimensions.

**Architectural Details:**

- Top Row:** Elevation of a long building with a gabled roof on the left and a flat roof on the right. Windows are indicated with simple rectangles.
- Middle Row:** Elevation of a two-story building with a gabled roof and a central entrance. Dimensions are shown on the left.
- Right Column:** Vertical section or floor plan showing internal structure, including a staircase and various rooms. Dimensions are provided for different levels.
- Bottom Center:** Text and stamps:
  - PLAN für den zu dem URBANEN BAUEBEN TÜRBAU d. III. 11. 274
  - im Jahr 1881 in SINGEN
  - BA 1/100
  - ARCHITECT: KARL SCHRAMMEL
  - Stellvertreter Zimmermeister
  - EISENSTADT



PROJEKT EINER AUFSTOCKUNG FÜR FRAU  
ANNA WINDHAGER PURBACH AM SEE N° 274

MAßSTAB 1:100



Hausansicht



Hof-Ansicht



Querschnitt



Grundriss



z. Balk



BAHNTRASSE

Lage

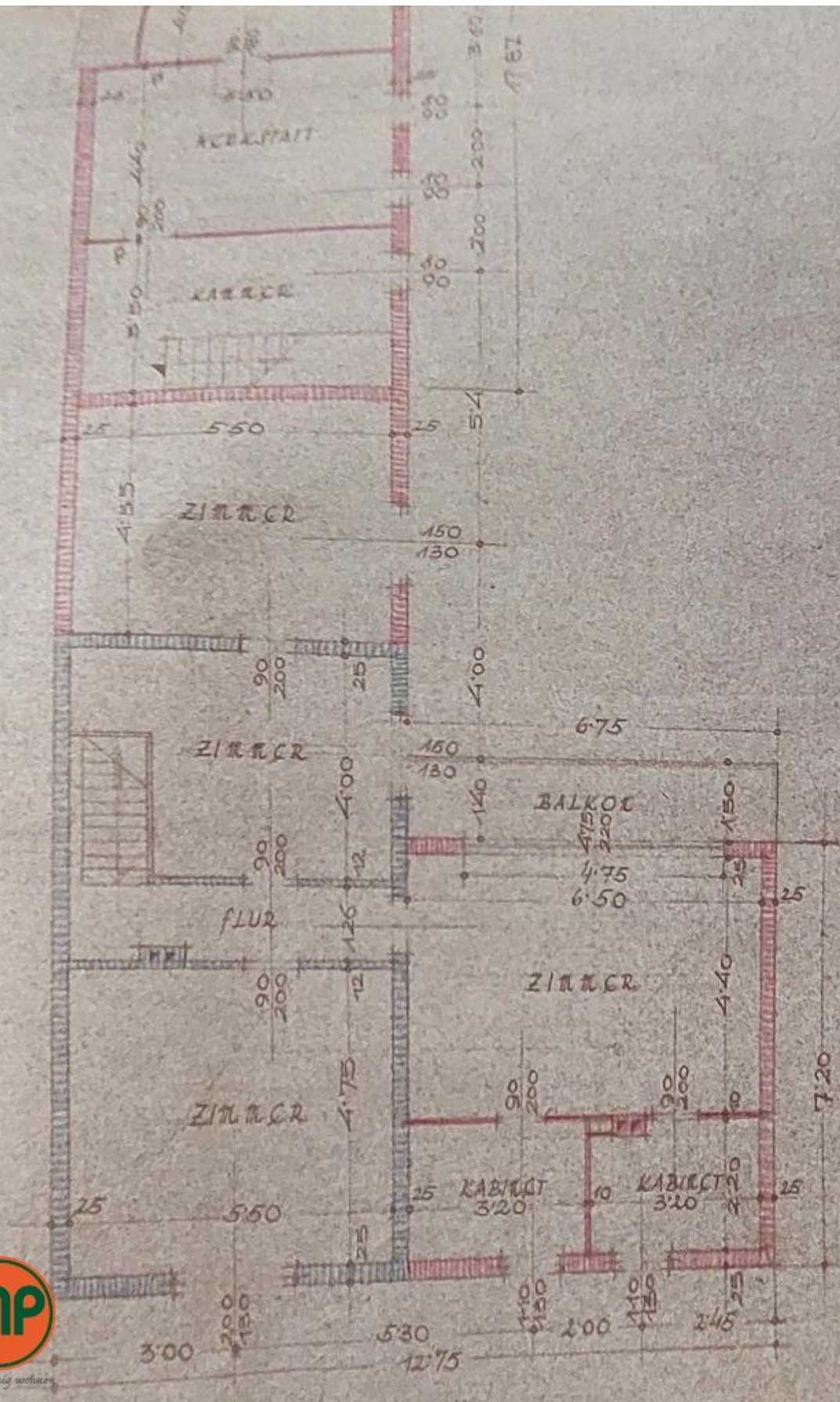
STADT



maximilian perner wien

BAUHERR: Anna Windhager

PURBACH AM 16.2.07  
S. Z. Windhager



einfach ruhig wohnen

# Objektbeschreibung

## LAGE:

Ruhige Siedlungslage in Bahnhofsnähe

## INFRASTRUKTUR:

Durch die Lage zwischen Ortszentrum und Bahnhof sind die meisten Ziele in Purbach fußläufig erreichbar.

Zum Bahnhof sind es ca. 300 m, auch das Sportzentrum Türkenhain und die Skate-Anlage sind nur ein paar Gehminuten entfernt.

Mit dem Auto braucht man ca. 1 Stunde nach Wien, den Hauptbahnhof Wien erreicht man mit dem REX in 1h 23 min.

## AUSSTATTUNG:

Diese Liegenschaft wurde früher als Bauernhof, in den letzten Jahren aber nur mehr als Wohngebäude genutzt. Der ehemalige Weingarten ist nicht mehr bepflanzt.

Hinter der für das Burgenland typischen geschlossenen Straßenfront befindet sich der Wohnbereich und ein allseits umschlossener Hof, dahinter befinden sich die Wirtschaftsräume, von denen man in den Garten gelangt.

Die Liegenschaft bietet 2 getrennt begehbare Wohneinheiten mit 79 und 87 m<sup>2</sup> sowie 123 m<sup>2</sup> Wirtschaftsflächen (Stadel und Heizraum). Der Weinkeller hat eine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die Räume sind derzeit noch möbliert bzw. für Gerätschaften genützt, die Liegenschaft kann aber nach Vereinbarung auch leer übergeben werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Renovierungsbedarf besteht, um diese Liegenschaft an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen.



Der ehemalige Weingarten ist eben. Direkt beim Haus gibt es Baumbestand. Hier findet sich im Sommer immer ein guter Schattenplatz.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

#### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap