

Traumhaftes Einfamilienhaus in wunderbarer Lage der Bezirkshauptstadt!



Objektnummer: 960/69520

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,75 m ²
Nutzfläche:	226,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	73,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling



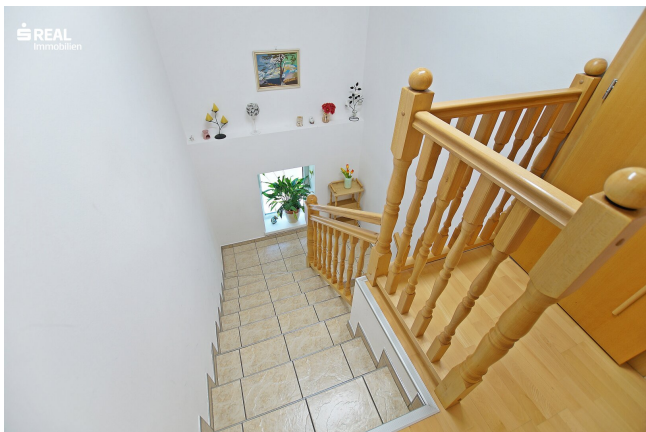


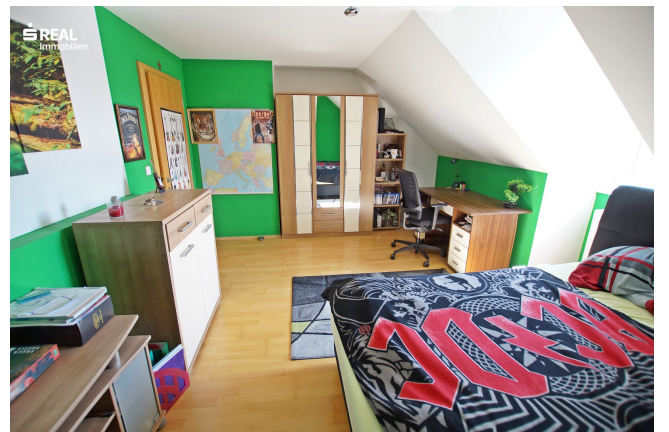


























S REAL
Immobilien
Energieausweis für Wohngebäude

BEDINGUNG	Ort/Anrede	Umsatzgegenstand	Existenz
Ortskategorie	Ortsangabe	Region	
Nutzungsart	Wohngebäude mit oder ohne Ziel	Landkreis/Verwaltung	2205
Struktur	Wohngebäude	Kategorie/Objekt	Objekt
PLZ/St.	7430 Obermerz	KC/An.	3407
Wohnfläche		Bestand	119 qm

Spezifischer Heizenergieverbrauch (Primärenergie) und CO₂-Emissionen (Netto) für das Jahr 2019 gemäß dem ENEC-Richtlinie (2010) Bestimmung



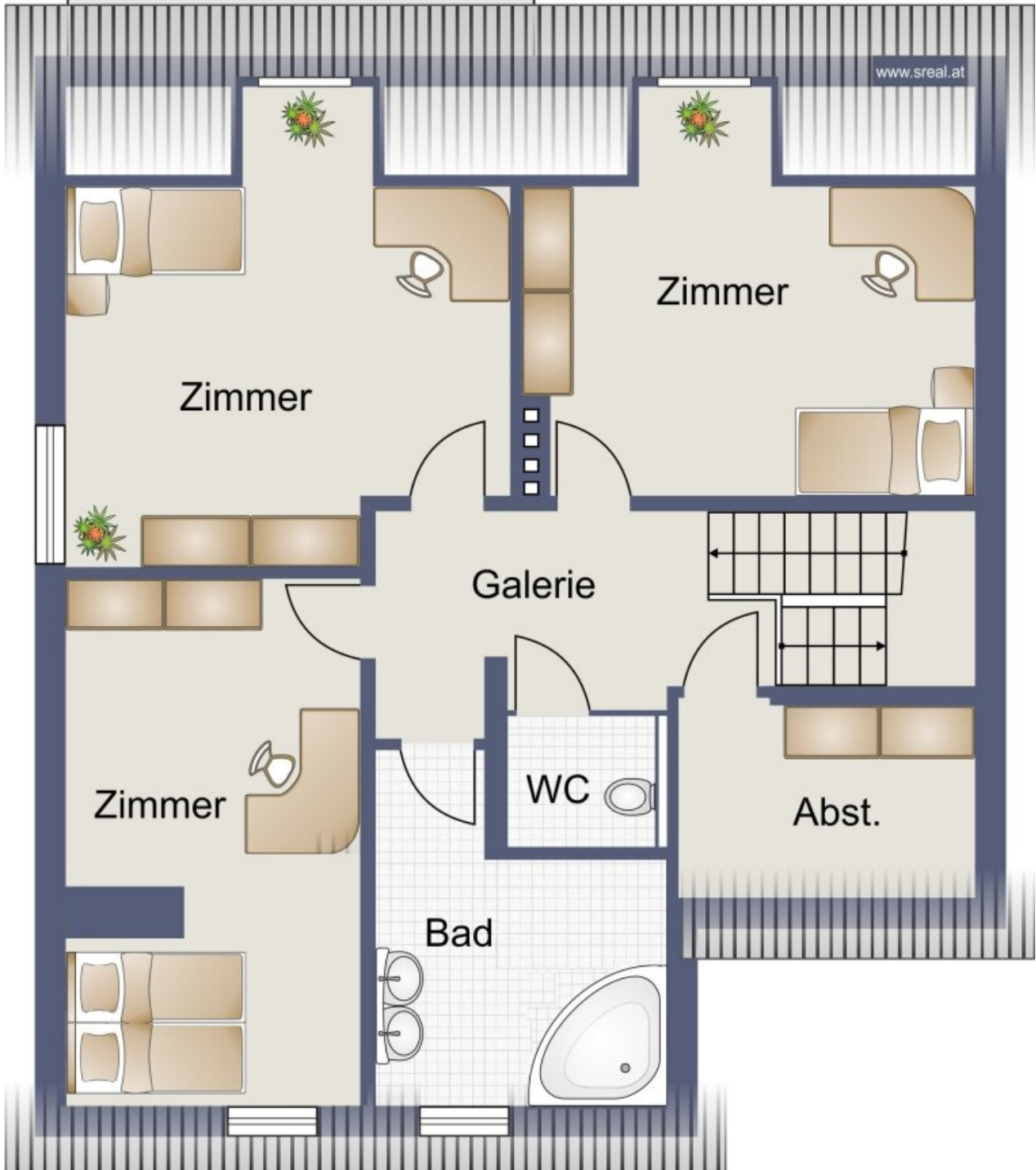
Wichtig: Der Energieausweis ist ein Dokument, das die Energieeffizienz eines Gebäudes darstellt. Er ist ein zentraler Bestandteil der Energieeffizienzmaßnahmen eines Gebäudes. Er ist ein zentraler Bestandteil der Energieeffizienzmaßnahmen eines Gebäudes. Er ist ein zentraler Bestandteil der Energieeffizienzmaßnahmen eines Gebäudes.



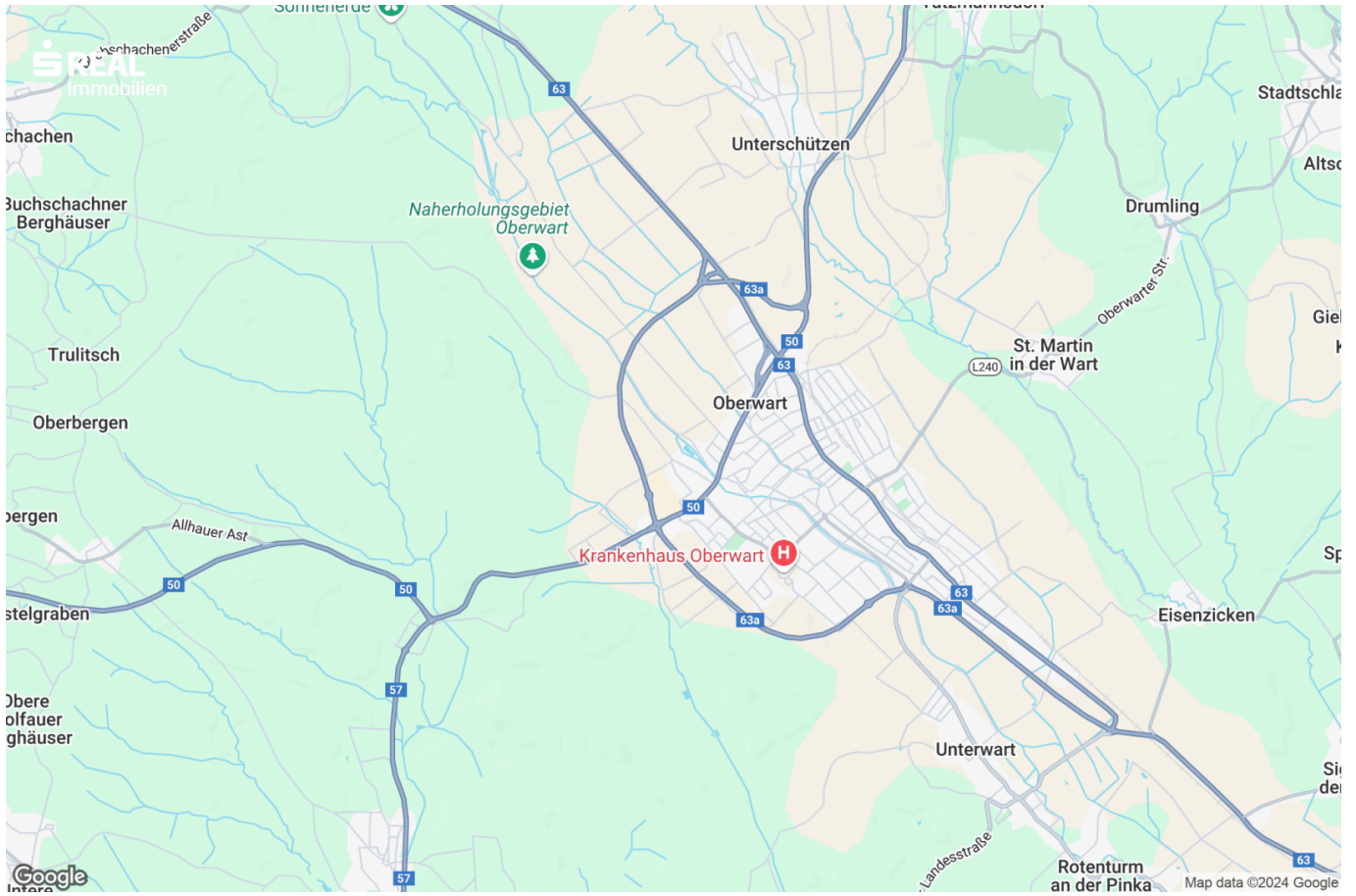
Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Skizze Obergeschoss



Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Lage in der Bezirkshauptstadt inmitten einer aufgelockerten Wohnsiedlung ist sehr gut! Das Stadtzentrum mit sämtlichen Annehmlichkeiten kann in wenigen Minuten auch zu Fuß erreicht werden!

Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - wie z.B. das EO Einkaufszentrum Oberwart, diverse Supermärkte, Kindergarten/Hort, Volksschule, NMS, Polytechnikum, Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium, Apotheke, Ärztezentrum, Krankenhaus, Banken, Post, Tankstelle etc. - ist im Umfeld vorhanden! Oberwart ist zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

(Bahnhof/Schienenverkehr und zahlreiche Busverbindungen z.B. die Linie G1/B01 nach Wien) Aufgrund der im Nahbereich angesiedelten Grünflächen und der zahlreichen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplätze, Fußballverein, Profi-Basketballverein "Gunners", Skaterpark etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Das Wohnhaus:

Sofern Sie ein gediegenes Ambiente mögen, heißt es nur noch die Koffer zu packen und einzuziehen!

Das Ziegelmassivhaus wurde ursprünglich im Jahr 1968 benützungsbewilligt. Im Jahr 2005 erfolgte eine umfassende Sanierung und das Dachgeschoß wurde ausgebaut.

Dabei entspricht die wohl durchdacht gewählte Raumaufteilung den heutigen Anforderungen! Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt liegen natürlich digital vor und werden nach einer erfolgten Besichtigung gerne übermittelt!

Die Immobilie unterteilt sich laut Plan in ein Erdgeschoß mit ca. 73,31 m², ein Kellergeschoß mit ca. 73,31 m² und ein Dachgeschoß mit ca. 79,44 m².

Der offen gehaltene Wohn-/Ess-/Küchenbereich stellt den kommunikativen Mittelpunkt dieses Traumhauses dar!

In diesem Bereich wurde ein Kachelofen installiert, welcher für eine wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit sorgt.

Im Außenbereich wurden eine Garage und eine Sommerküche etabliert. Für Zusammenkünfte und Grillfeste steht die Terrasse samt Pergola im schönen Garten zur Verfügung.

Der Poolbereich samt Dusche und ein großzügiges Gartenhaus dürfen natürlich nicht fehlen!

Im Keller (mit separatem Eingang) wurde ein "Partyraum" geschaffen, der mit einem Barbereich und einem Kaminofen ausgestattet ist. Sportlich begeisterte kommen im Fitnessraum auf Ihre Kosten! Es wurde auch eine Infrarotsauna installiert!

Erdgeschoß

- Windfang/Eingangsbereich
- Vorraum
- offene Küche mit Esszimmerbereich
- Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse (Süd/West)

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Toilette, Bidet und Waschbecken
- Stiegenaufgang

Dachgeschoß

- Diele
- Abstellraum/Dachraum
- Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschbecken
- separate Toilette
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3

Kellergeschoß

- Vorraum und Diele
- Toilette
- Fitnessraum/Mehrzweckraum
- Partyraum/Mehrzweckraum mit Kamin
- Lagerraum/Speis
- Waschraum
- Schleuse/Windfang
- Abstellnische

Allgemeines:

In der kälteren Jahreszeit wird generell eine Gas-Zentral-Heizung genutzt, welche auch das Warmwasser aufbereitet.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 43,94 Euro, die jährliche Wasserzählermiete 20,90 Euro, der Abfallbehandlungsbeitrag beläuft sich auf 38,- Euro.

Die Wasser- & Kanalbenützungsgebühren hängen vom tatsächlichen Verbrauch ab. (1 m³ Wasser 2,1819 Euro, 1m² Kanal 2,6182 Euro)

Resümee:

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Immobilienangebot und Finanzierung:

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse.

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen dann im Anschluss zum Download übermittelt!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand! Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches

Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap