

**Ausbaufähiges Einfamilienhaus, bei Bedarf mit  
Gewerberäumen - Zwei geschützte Innenhöfe - 2 Garagen**



Uneinsehbarer Gartenbereich

**Objektnummer: 125080**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7571 Rudersdorf
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	94,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	368.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Dowsing-Tieber**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
7400 Oberwart

H +43 676/841 420-574

























## Objektbeschreibung

2022 sehr gut saniertes Einfamilienhaus in einem geschützten Innenhof. Zur vorderen Straßenseite hin gibt es ein ehemaliges Ladengeschäft, eine Werkstatt, eine Teeküche und ein WC separat. Diese ehemaligen Gewerberäumlichkeiten (ca.130m<sup>2</sup>) könnten auch als zusätzliche Wohnfläche ausgebaut werden, als auch das Dachgeschoss. (ca. 140m<sup>2</sup>). Es gibt eine Garage bei der hinteren Zufahrt mit elektrischem Tor und eine Garage im Innenhof, auch mit elektrischem Tor. Ein Innenhof ist mit einer großzügigen Grünfläche, einer Schatten spendenden Laube und einem Gartenhaus. Der Zweite Innenhof ist gepflastert und hat auch im Innenhof Zugänge zu den ehemaligen Geschäftsräumen. Hier befindet sich auch der Eingang zum Wohnhaus. Vor dort führt eine Treppe in erste Obergeschoss. Vom Flur ausgehend, sind ein Schlafzimmer (Foto wird aus Diskretionsgründen nur mit Exposé an Interessenten geschickt), Ein Wohnzimmer, ein Balkon und eine sehr geräumige Wohnküche, sowie wie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Das Haus wurde mit Isolierungen innen und außen sowie der Dachboden saniert. Dreifach verglaste Kunststofffenster wurden eingebaut, Insektenschutzgitter und Rollos. Geheizt wird mit Pellets. Die Heizung kann auf Holvergaser umgestellt werden. Sie möchten mehr über diese Liegenschaft erfahren? Klicken Sie bitte auf „Anbieter kontaktieren“, damit wir Ihre Anfrage erhalten. Die wir so schnell als möglich bearbeiten. Dann erhalten Sie ein Exposé mit Adresse, Flächenplan, Grundrisse wenn vorhanden und weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at), dort finden Sie noch mehr attraktive Objekte. Seien Sie der Erste! Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Uns ist ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt ein großes Anliegen. Aus diesem Grund erhalten Sie unsere Exposés papierlos. So tragen wir dazu bei, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.