

**Wohnen im Grünen – Charmantes Haus mit  
Waldgrundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!**



Blick auf das Haus und das Nebengebäude

**Objektnummer: 127516**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7434 Stuben
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	98,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	68,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 336,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Dowsing-Tieber**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
7400 Oberwart

H +43 676/841 420-574













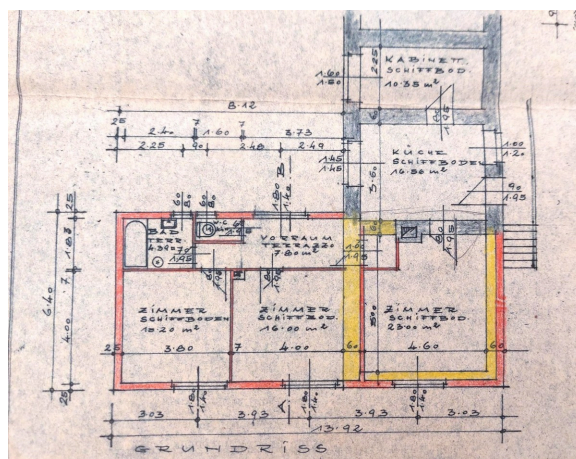
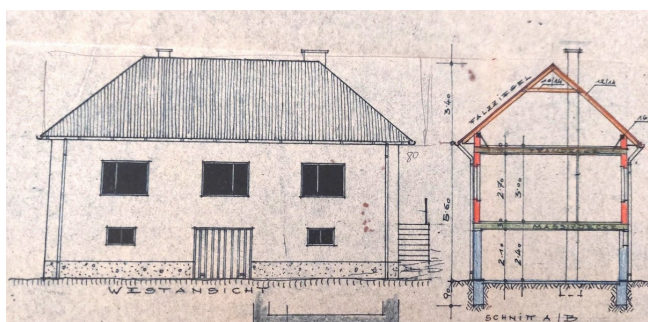


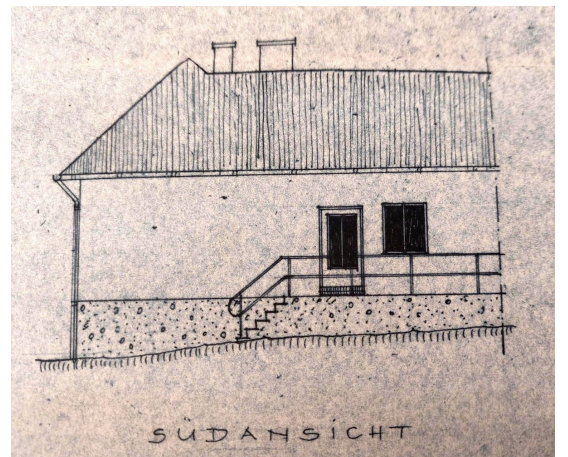
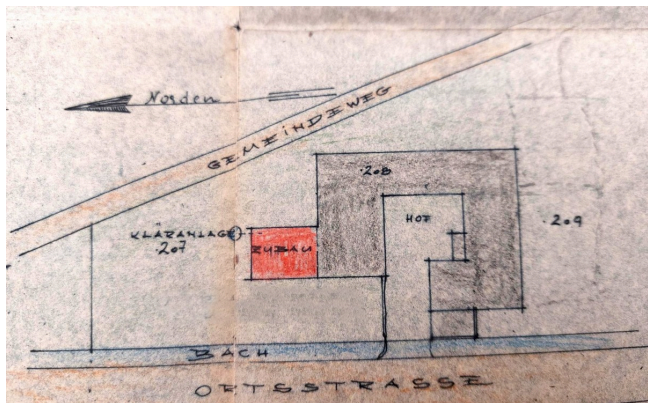
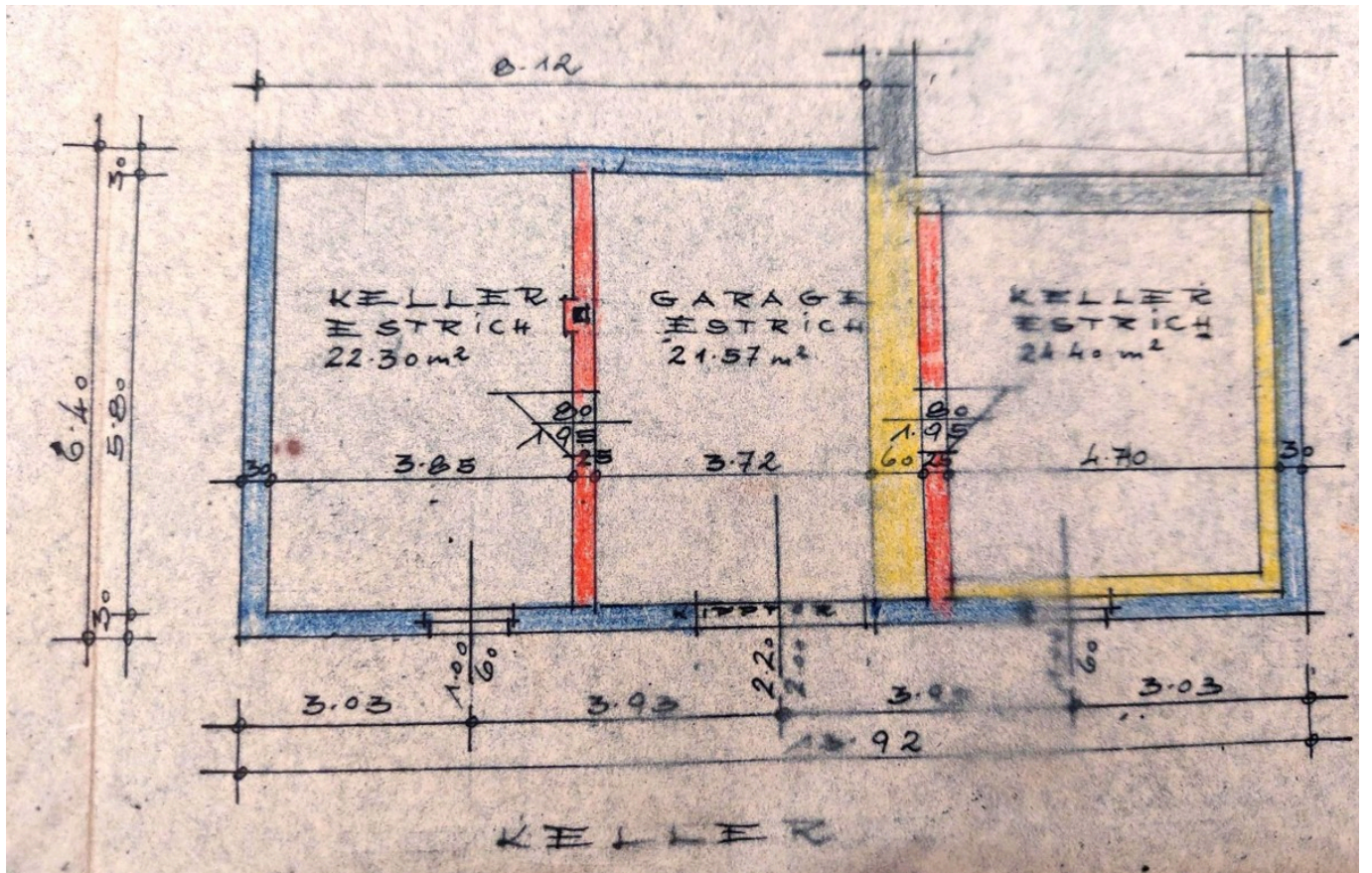




# Topaussichten mit unseren IMMOBILIEN

IMMOBILIEN  
CONTRACT





(183,00 m<sup>2</sup> x 0,83 + 127,60) / 4

AZ 078-1-0033/4 MB 1,44

AZ 078-1-0033/ MB 14,53

Kanalbenutzungsgebühr Stuben	63,52 10
Grundsteuer A Stuben	7,20
Grundsteuer B Stuben	72,65
Abfallbehandlungsabgabe Stuben	10,00 10
-	<hr/>
Zwischensumme	153,37
Zuzüglich MWSt. 10 % von 73,52	7,35
-	<hr/>
Vorschreibungsbetrag	160,72
Guthaben am 24.06.2024	-2,00
-	<hr/>
Gesamtsumme	€ 158,72

Bernstein, am 26.06.2024

## Objektbeschreibung

Inmitten des malerischen Südburgenlands, im idyllischen Ort Stuben, erwartet Sie dieses charmante Haus, das 1967 erbaut wurde und Ihnen die perfekte Kombination aus Natur und Komfort bietet. Umgeben von einem großzügigen Garten, angrenzendem Wald mit einer Fläche von etwa 6014 m<sup>2</sup> sowie praktischen Nebengebäuden, lädt dieses Anwesen zu einem Leben in Ruhe und Naturverbundenheit ein. Der Zubau aus dem Jahr 1980 erweitert das Anwesen um zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Der rechte Trakt bietet Platz für bis zu sieben Fahrzeuge oder Landmaschinen – ideal für Hobbyhandwerker oder landwirtschaftliche Zwecke. Das Kellergeschoss, das ebenerdig zugänglich ist, birgt noch ungenutztes Potenzial: Hier wurde bereits der Ausbau eines zweiten, großzügigen Badezimmers begonnen, und auch ein weiteres Zimmer könnte problemlos integriert werden. Zusätzlich finden Sie hier eine geräumige Werkstatt und den Heizraum, von dem aus Sie direkten Zugang zum Garten haben. Die alte, aber hervorragend funktionierende Holzheizung sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme. Eine Förderung für eine neue Heizung ist bereits beantragt und kann von den neuen Eigentümern übernommen werden. Zudem liegt eine aktuelle Schornsteinbefundung aus dem Juli 2024 vor, und eine neue Abgasanlage wurde kürzlich installiert. Auch ein Elektroprüfbericht bestätigt den sicheren Zustand der Elektrik. Im ersten Stock empfängt Sie eine geräumige Wohnküche, in der Sie mit Familie und Freunden gesellige Stunden verbringen können. Vier helle Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer mit Waschbecken und ein separates WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Haus ist nach Norden und Osten mit doppelt verglasten Verbundfenstern ausgestattet, während im Süden und Westen moderne, doppelt verglaste Kunststofffenster für eine optimale Wärme- und Schalldämmung sorgen. Sämtliche Fenster sind zusätzlich mit praktischen Außenrollos versehen, die Ihnen Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung bieten. Die Außenwände aus Ziegelmauerwerk sind mit einem 5 cm starken Vollwärmeschutz versehen, der das Haus ganzjährig energieeffizient macht. Das Haus besitzt eine funktionstüchtige Holzheizung, die für behagliche Wärme sorgt. Zusätzlich wurde eine Förderung für eine neue Heizung beantragt, die bei Kauf übernommen werden kann. Eine neue Abgasanlage wurde installiert, und eine aktuelle Schornsteinbefundung aus Juli 2024 sowie ein Elektroprüfbericht bestätigen den ordnungsgemäßen Zustand der technischen Anlagen. Auch ein Bescheid der Gemeinde Bernstein, mit Bestätigung für den rechtmäßigen Bestand liegt vor. Die jährlichen Hausversicherungskosten betragen moderate 217,80 Euro (Stand 2024), was das Budget zusätzlich entlastet. Bis auf einige Schönheitsmaßnahmen ist das Haus sofort einzugsbereit und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich vom Charme dieses Anwesens im sonnigen Südburgenland verzaubern! 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.