

# Exposé

## Einfamilienhaus in Unterwart

### Auch Teilkauf: Baugründe, Obstgärten und Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-337409

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Obere Hauptstrasse 112  
7502 Unterwart  
Burgenland  
Österreich

Baujahr	1951	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.125,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen Baugrundstücke mit einem großangelegten Obstgarten sowie ein im Jahr 1951 in Ziegelmassivbauweise errichtetes, ab 1994 saniertes, gedämmtes Wohnhaus mit Nebengebäude in idyllischer Lage, abseits der Hauptstraße, umgeben von Bio-Obstbäumen und naturlässigen Beerensträuchern.

Das Haus bietet auf rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche Vorräume, 4 Zimmern, Küche und Abstellraum sowie Bad mit WC.

Im direkt angrenzenden Nebengebäude stehen der Heizraum, ein externes Zimmer nebst einer breiten Garage und eine groß angelegte Scheune zur Verfügung, die den uneinsehbaren Innenhof komplettieren. Die eingebaute Zentralheizung ist von einem Holzofen bzw. einer Gastherme beheizbar.

Ein gültiger Energieausweis von 2020 ist vorhanden.

## Ausstattung

Teilweise ausgestattet für Soforteinzug.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Die Gesamtgrundfläche besteht aus 4 Parzellen und der angegebene Richtpreis ist aliquot bei Teilkaufoptionen einvernehmlich erzielbar. Bevorzugt werden handwerklich versierte KäuferInnen mit plausiblen Bankgarantien.

Teilpreisangebote sind ausschließlich nach Besichtigung erbeten. Mindestpreisanbote sind auf Basis der Statistik Austria zu stellen.

Der Bestpreis wird nicht veröffentlicht und dient zur Entscheidungsfindung.

Seriöse Erstkontaktaufnahme ausschließlich mit Nennung von persönlichen Prioritäten über die angebotene Kontaktaufnahme.

## Lage

Im südlichen Burgenland, am Ortsende von Unterwart in Richtung Oberwart gelegen, zeichnet sich die Lage durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Die Umgebung ist ländlich und ruhig, mit einigen weiteren Obstgärten in der Nähe. Einige Rad- und Wanderwege erweitern die Freizeitoptionen.

Das Objekt ist nur wenige Autominuten von FachärztInnen und vom modernsten Schwerpunktkrankenhaus der Umgebung sowie zwei großen Einkaufszentren entfernt. Die Volksschule und ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort. Nur ungefähr 4 km entfernt sind weiterführende höhere Schulen im angrenzenden Bezirksvorort Oberwart.

Eine Fachhochschule und die größte HTL des Burgenlandes befinden sich in der Nachbarstadt Pinkafeld. Im nahe gelegenen Oberschützen stehen zwei weiteren Gymnasien zur Auswahl.

Die weithin bekannte Kurstadt Bad Tatzmannsdorf liegt in unmittelbarer Umgebung und lädt zur Therme als auch zu Reiters Golf & Country Club sowie weiteren Fitnesstouren ein.

Eine direkte Anbindung an die Autobahn A2 ist über den Zubringer/Umfahrung in wenigen Autominuten erreichbar.

Ein dahinter liegender, doppelreihig angelegter 2835m<sup>2</sup> großer Obstgarten mit einer gemeindeseitig aufgeschlossener Baugrundfläche im Wohngebiet - ersichtlich im letzten Foto mit dem Laternenmast - rundet das Angebot ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	279,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Scheune mit Garage

# Exposé - Galerie



Vorzimmer



Kueche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Externzimmer



Badezimmer mit WC

# Exposé - Galerie



Heizraum und Waschküche



Scheune

# Exposé - Galerie



Garage



Obstgarten mit Laternenmast