



IHRE ANSPRECHPERSON

INES REICHT

T: +43 664 42 89 924

office@wertraum.at



WERTRAUM
Immobilientreuhand



**PREIS
INFORMATIONEN**

Kaufpreis: € 220.000,00

Provision: 3% + 20% USt.
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar
Grundbucheint.: 1,1 %
Grunderw.st.: 3,5 %

Eigentum

GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS

in idyllischer Ruhelage in Neudau ...!



IHRE ANSPRECHPERSON

INES REICHT

T: +43 664 42 89 924

office@wertraum.at



WERTRAUM
Immobilientreuhand

ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektnummer: 88906283

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: Angerstraße , 8292 Neudau

Größe:

Grundfläche: 1132,00 m²

Wohnfläche: 112,10 m²

Zimmer: 4

Keller: 1

Balkon: 1

Ausstattung:

Heizung: Öl-Zentral

Badezimmer: 1

Mobiliar: Möbliert

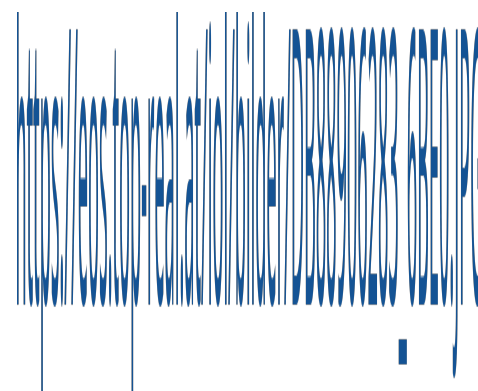
Energieausweis:

HWB G 273,60kWh/m²a

Energieklasse fGEE: F

DOG

htt





IHRE ANSPRECHPERSON

INES REICHT

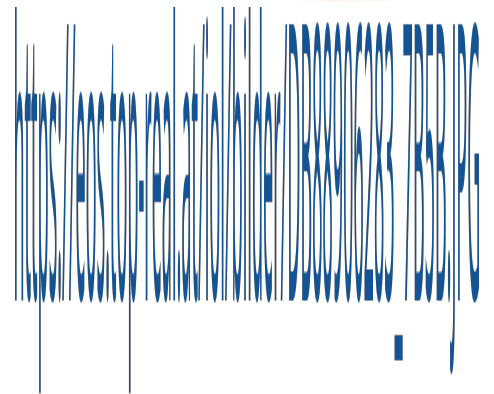
T: +43 664 42 89 924

office@wertraum.at

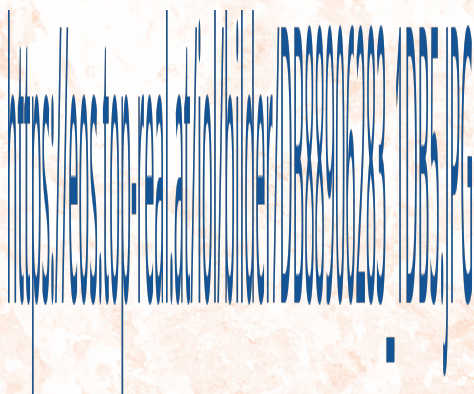


WERTRAUM
Immobilientreuhand

DOG htt



htt DOG





IHRE ANSPRECHPERSON

INES REICHT

T: +43 664 42 89 924

office@wertraum.at



WERTRAUM
Immobilienreuehand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Willkommen in diesem **wunderbaren Einfamilienhaus** im **Herzen des Thermenlandes**, in der bezaubernden **Gemeinde Neudau**, die an das malerische **Burgenland** angrenzt.

Das Objekt befindet sich direkt im **Ortskern**, eingebettet in eine **ruhige Seitenstraße**, und dennoch sind es nur **5 Gehminuten** zum **charmanten Hauptplatz**.

Diese Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu den berühmten Thermen von **Blumau, Bad Waltersdorf** und **Stegersbach**, die alle in nur ungefähr 15 Minuten erreichbar sind.

Die **Autobahn A2 in Sebersdorf** ist bequem in nur wenigen Autominuten zu erreichen, und für eine hervorragende Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** sorgen **regelmäßige Busverbindungen**.

Die Gemeinde bietet die **perfekte Kombination** aus **moderner Infrastruktur** und **vielfältigen Freizeitmöglichkeiten** einer typischen, kleinen Marktgemeinde.

Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen, einschließlich **Lebensmittelgeschäften, medizinischer Versorgung, Banken, Friseuren**, gemütlichen **Restaurants** sowie **Fußball- und Tennisplätzen**. Musikliebhaber können die örtliche **Musikschule** nutzen.

Im Ort befinden sich auch **Betreuungs- und Bildungseinrichtungen**, darunter **Kindergarten, Kindergruppe** und **Grundschule**. Für **weiterführende Schulen** stehen verschiedene Standorte in **Hartberg, Fürstenfeld, Stegersbach** und **Oberwart** zur Verfügung.

Golfliebhaber werden die Nähe zum renommierten **Golfplatz** in **Stegersbach** schätzen, der nur 5 Autominuten entfernt ist.

Die Naturschönheiten dieser Region sind atemberaubend, und Naturliebhaber werden das **Europaschutzgebiet "Neudauer Teiche"** entdecken, das mit einem einzigartigen **Waldwegenetz** für **ausgedehnte Spaziergänge** und **Wanderungen** aufwartet.

Zusätzlich ist Neudau in das örtliche **Radwegenetz** nach Burgau eingebunden, was Ihnen die Möglichkeit bietet, die **bezaubernde Umgebung** auf zwei Rädern zu erkunden.

Für **Kulturliebhaber** sind einige der **prächtigen Schlösser** entlang der berühmten steirischen Schlösserstraße in greifbarer Nähe.



IHRE ANSPRECHPERSON

INES REICHT

T: +43 664 42 89 924

office@wertraum.at



WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Hier sind die wichtigsten Merkmale dieser gepflegten Immobilie:

Dieses Haus wurde in solider **Massivbauweise** errichtet und steht für Langlebigkeit und Qualität.

Die Beheizung erfolgt über eine **Öl-Zentralheizung**, doch die Möglichkeit zur Nutzung von **Fernwärme** liegt in greifbarer Nähe, da die Leitungen direkt an der Straße verlaufen.

Im **Jahr 1996** wurden die **doppelt verglasten Kunststofffenster mit Rollos** getauscht, und das **Dach** erhielt ca. im **Jahr 1998 eine Erneuerung**, wobei ein **Kaltdach** für eine **gute Wärmedämmung** sorgt.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über eine Wohnfläche von rund **112 m²** und teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Küche mit Essbereich
- 2 Zimmer

Obergeschoss:

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Balkon

Keller:

- Vorraum
- Garage
- Heizraum
- 2 Kellerräume

Sie können das Haus ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack durch **Ausmalen** und das **Verlegen neuer Böden modernisieren**.

Die Küche verfügt bereits über einen **Kaminanschluss**, der **Gemütlichkeit** und **Wärme** in Ihr Zuhause bringt.



IHRE ANSPRECHPERSON

INES REICHT

T: [+43 664 42 89 924](tel:+436644289924)

office@wertraum.at



WERTRAUM
Immobilientreuehand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Der **liebevoll gestaltete Gartenbereich** ist vollständig **eingezäunt** bietet eine **gepflegte Oase der Ruhe**, inklusive einer gemütlichen, **überdachten Sitzgelegenheit**, die ideal für gesellige Treffen und entspannte Stunden im Freien geeignet ist.

Nutzen Sie diese **einzigartige Gelegenheit**, um das **Landleben** in vollen Zügen zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der **nahegelegenen Städte** verzichten zu müssen.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und entdecken Sie, wie dieses Haus Ihre Vorstellungen von einem perfekten Zuhause erfüllen kann ...!