



#0001007484

**Wohnhaus mit 164m² Verkaufsfläche als Geschäftslokal, Büro,
Kreativwerkstatt oder Ausstellungsraum nutzbar!**

7537 Neuberg im Burgenland



Kaufpreis: 349.000,00 €
Wohnfläche: 168,00 m²
Zimmer: 6

IHR BETREUER



Sandra Schnecker
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
sandra.schnecker@riv.at
+43 664 60 517 517 86





BESCHREIBUNG

Wohnen und Arbeiten an einem Platz!

Hier ist Vieles möglich!

Direkt an der Ortsdurchfahrt von Neuberg im Burgenland liegend, wird dieses geräumige Wohnhaus samt Geschäftslokal (ehem. SPAR) verkauft.

Das Grundstück umfasst ca. 2.731m², der ruhige Garten bietet viel Platz für Erholung und Entspannung.

Das Gebäude ist seit der Errichtung laufend saniert und renoviert worden.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß:

Vorraum, Küche, Wohn- und Esszimmer, WC, Speis, Stiegenaufgang zu Obergeschoß

Obergeschoß:

Vorraum, 5 Zimmer, Badezimmer mit Dusche, WC, Bidet und Wandheizkörper

Angrenzend an das Wohngebäude befindet sich im Erdgeschoss ein Geschäftslokal, ca. 164m² (ehemaliger Spar-Nahversorger). Diese attraktive Gewerbefläche bietet viel Potential:

großer Verkaufsraum, Nebenraum, WC, Zugang zum Wohn-Container (Aufenthaltsraum mit Abzug- und Klimaanlage), großer Lagerraum

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Die Beheizung erfolgt mit Öl. Ein großer, raumübergreifender Kachelofen im Bereich des Vor/Wohn- und Esszimmers sorgt zusätzlich für wohlige Wärme.

Der Innenhof ist für LKW befahrbar. Ein Garagenplatz sowie mehrere KFZ-Stellplätze in der Einfahrt bzw. vor dem Haus, sind vorhanden.

Der naturnahe, zum Wald hin ausgerichtete, angrenzende große Garten bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Sind Sie neugierig geworden, dann freuen wir uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1955
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 168 m ²
Nutzfläche	ca. 332 m ²
Gesamtfläche	ca. 3 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	30.08.2023
Gültig bis	29.08.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	237,50
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,59
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	1
Toiletten	3

MERKMALE

Räume und Flächen	Dachboden, Wasch/Trockenraum, Gäste WC / Toilette	Sonderausstattung	Rolladen
Zustand	Gut	Erschließung	Vollerschlossen
Fußboden	Teppich	Bauart	Ziegel-Massivbauweise



Maklerservice & Bewertung

Möblierung

Teilmöbliert

Keller

Teilunterkellert

Sanitäreinrichtungen

Bidet, Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche,
Speisekammer



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	349.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	349.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Neuberg im Burgenland ist eine Gemeinde im Bezirk Güssing im Südburgenland.

Regionale Infrastruktur: Arzt, Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule, Kaffeehaus, Tankstelle, div. Betriebe und Vereine

Öffentliche Verkehrsmittel: Busverbindung

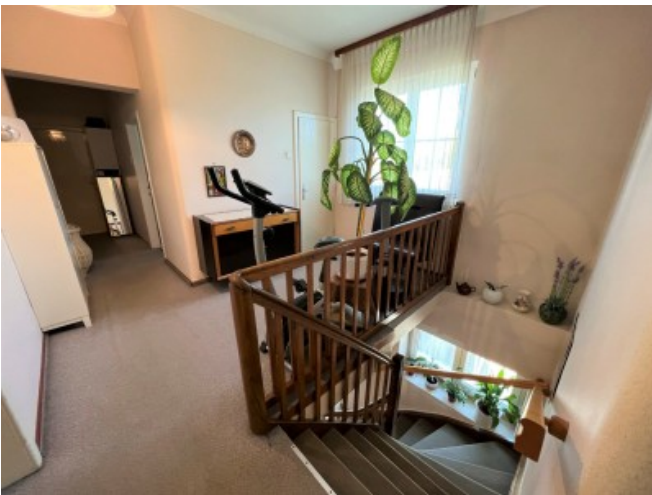
Die Stadt Güssing ist in ca. 15 Autominuten erreichbar, Oberwart in ca. 20 Minuten (Autobahnanbindung A/2 Südautobahn).

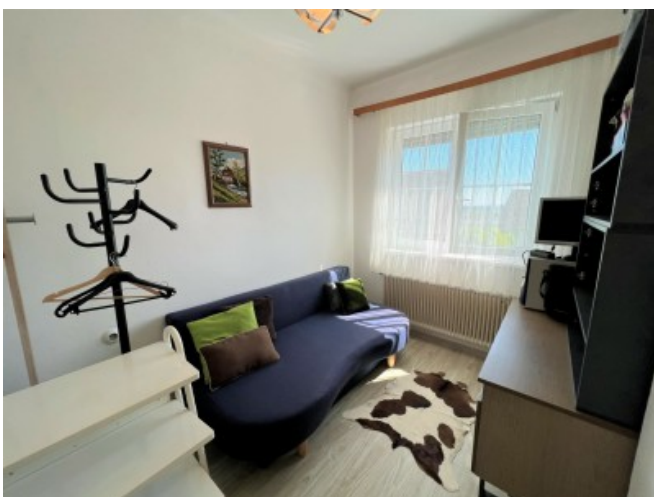
Die Golf- und Thermenregion Stegersbach liegt ca. 15 Minuten entfernt.



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

