



#0001007367

## Sofort bezugsfertigtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohn-Grünlage!

7535 Rauchwart-Bergen im Burgenland



Kaufpreis: 165.000,00 €

Wohnfläche: 110,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Sandra Schneckler

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

sandra.schneckler@riv.at

+43 664 60 517 517 86





## BESCHREIBUNG

Gepflegtes Massivbau- Einfamilienhaus aus dem Jahre 1960 in idyllischer und ruhiger Wohnlage mit guter Raumaufteilung.

Diese Liegenschaft ist gut gepflegt und liegt inmitten der sanft hügeligen Landschaft des Südburgenlandes, in den Rauchwarter-Bergen. Sie befindet sich in der Nähe des Badesees samt Freizeitanlage und Campingplatz.

Für das Grundstück erfolgte kürzlich eine Neuvermessung: Zusätzlich kommen nun die an das Wohnhaus angrenzende Garage und Grünfläche mit ca. 259m<sup>2</sup>, hinzu. Grundstücksgröße nach Flächenberichtigung: ca. 768m<sup>2</sup>.

Mögliche Übernahme: Sofort

### Erdgeschoß:

2 Schlafzimmer

Wohnküche mit schönem Kachelofen

Bad mit Dusche und Badewanne

WC

Vorraum

Abstellräume

Loggia

### Obergeschoß:

1 Schlafzimmer

Balkon (sanierungsbedürftig)

1 Dachraum (nicht fertig ausgebaut)

### Keller:

Heizungsraum

Wirtschaftsraum

Waschmaschinenanschluss im Keller

Abstellraum

Parkmöglichkeiten sind in der Einfahrt und vor dem Haus vorhanden.

Inventar nach Absprache.



**Maklerservice & Bewertung**

Fordern Sie das Exposé zu dieser Liegenschaft an, um noch einige Details mehr zu erfahren.

Kontaktieren Sie uns noch heute und machen Sie sich einen Besichtigungstermin mit uns aus.

Wir freuen uns auf SIE !

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1960
Heizung	Zentralheizung: Holz
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	500,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	21.08.2023
Gültig bis	20.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	335,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	4,53
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Dachboden, Abstellraum	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	SAT-Anschluss
Fußboden	Fliese, Parkett, Laminat	Möblierung	Teilmöbliert



Sanitäreinrichtungen

Badewanne,  
Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche,  
Wohnküche



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

Kaufpreis	165.000,00 € exkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	165.000,00 € exkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Rauchwart ist eine Gemeinde mit ca. 464 Einwohnern im südburgenländischen Bezirk Güssing.

Zum Genießen, entspannen und aktiv sein lädt der Bade- und Surfsee Rauchwart samt Freizeitanlage und Campingplatz ein (ca. 3 Autominuten entfernt). Das milde Klima sorgt für eine lange Badesaison.

Die Gemeinde Rauchwart liegt nahe der Golf- und Thermenregion Stegersbach. In der Umgebung finden Sie Burgen, Museen, zahlreiche Radwege, Buschenschenken und viele weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Regionale Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeit im Ort bzw. in Stegersbach und Güssing (jeweils ca. 10 Minuten entfernt)

Öffentliche Verkehrsmittel: Busanbindung im Ort

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

< 1km: Badesee & Freizeitanlage Rauchwart

Campingplatz Rauchwart

### Gaststätten

< 1km: Seerestaurant Rauchwart

Gasthof Hotel Lang

Buschenschank Familie Solderits

### Einkauf

Kaufhaus Urschick-Oswald

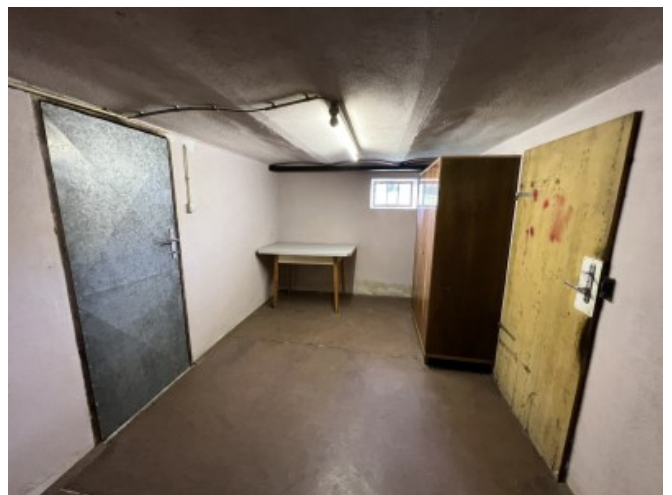


GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

