



PRO HOME Immobilien GmbH
 Hauptplatz 9, A - 7350 Oberpullendorf
 Mail: office@pro-home-immobilien.at
 Tel.: 02612 20 717
 Mobil: +43 664 885 444 22
 Fax: 02612 20 717

Zweifamilienhaus in Rattersdorf

Haus zum Kauf in A-7443 Rattersdorf



Referenznummer	1417108	Ort	A-7443 Rattersdorf
Adresse	-	Vermarktungsart	Kauf
Objekt	Haus	Wohnfläche	150,00 m²
Anzahl Zimmer	4	Grundstücksfläche	571,00 m²
Zustand	GEPFLEGT	Baujahr	1974
Kaufpreis: 159.000,00 €			

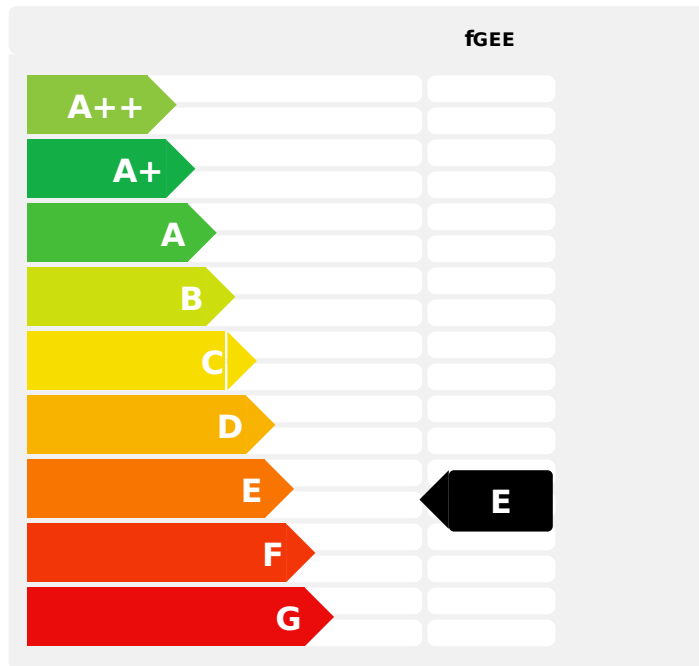
PREISE

Kaufpreis	159.000,00 €	Garage	Anzahl : 2
Freiplatz	Anzahl	weitere Spezifikationen	1.1% Feld : grundbucheintragung

OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

Wohnfläche	150,00 m ²	Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2	Anzahl separate WC	4
Grundstücksfläche	571,00 m ²	Kellerfläche	55,00 m ²
Anzahl Balkone	1	Anzahl Stellplätze	1
Bad	Dusche Wanne	Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen Dielen Laminat	Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas Holz	Kamin	ja
Möbliert	TEIL	Dachform	Satteldach
Bauweise	massiv	Stellplatzart	Garage
Zustand	GEPFLEGT	Baujahr	1974

ENERGIEPASS



Art	BEDARF
Heizwärmebedarf in kWh/m2/Jahr	219
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	3.03
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor	E
Klasse Heizwärmebedarf	F

BESCHREIBUNG

Liebevoll gestaltetes Zweifamilienhaus!

Das Haus ist sehr gut geeignet für eine Großfamilie, als Wohn- und Arbeitsbereich, Familie mit Großeltern oder Menschen die etwas mehr Platz benötigen. Beide Etagen verfügen über vollwertige Wohneinheiten.

Die Liegenschaft befindet sich im ruhigen Ortskern von Rattersdorf und wurde um 1900 (hinterer Teil) und 1974 (vorderer Teil) erbaut. Das Haus bietet eine Wohnfläche von rund 150 m², verteilt auf 2 Etagen und 4 Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer, 2 WC's.

Die Gesamtfläche der Liegenschaft umfasst mit einigen Nebengebäuden (Garage, Werkstatt, Lagerräume, etc.) insgesamt 571 m².

Als besonderes Highlight der Liegenschaft gibt es nicht nur gleich zwei romantische Lauben mit voll ausgestatteter Sommerküche im vom außen uneinsichtigen Garten sondern auch im Erdgeschoss eine gemütliche Bauernstube mit Kamin.

Die Gesamte Liegenschaft befindet sich in einen ordentlichen und gepflegten Zustand, sie ist ideal für all jene, die ein Zuhause in entspannter Umgebung suchen.

Technische Details:

Kombinierte Zentralheizung, kann mit Gas oder Festbrennstoffe betrieben werden, Gastherme wurde ca. 2000 eingebaut

Zusätzliche Einzelöfen: In der Küche EG sowie in der Sommerküche ist ein Sparherd (zum Kochen, Backen und Heizen) vorhanden, in der Bauernstube sorgt ein offener Kamin für angenehme Wärme

Fenster: Bis auf 3 Stück im Obergeschoss wurden die Fenster mit Rollläden 2001 im Wohnhaus erneuert

Fassade: Auf der Straßen- und Nachbarseite wurde ca. 2001 eine 10cm Vollwärmeschutz angebracht

Die Liegenschaft ist von zwei Seiten zu befahren

Eigener Brunnen ist vorhanden

Geschlossener, uneinsichtiger Innenhof

Das alte Haus wurde liebevoll umgestaltet: Erdkeller, Sommerküche, Gartenzimmer, Überdachter Sitzplatz (Laube)

Die ehemalige Waschküche wurde auf ein WC und Dusche vom Garten zu begehen umgebaut

Die ehemalige Scheune mit ca.100m² wurde auf eine Werkstatt mit zwei Garagen umgebaut

Flächen:

Grundfläche 571m²

Erdgeschoss 83m² : Vorräum, Küche, 2 Zimmer, Badezimmer, Abstellraum, WC

Obergeschoss 68m² : Vorräum Küche, 2 Zimmer, Badezimmer, WC und Balkon

Keller 55m²: Vorräum, Heizraum, 2 Lagerräume

Einfahrt 18m²: Als KFZ Abstellplatz geeignet

Erdkeller ca. 40m²

Hintere Haus ca. 65m² (Sommerküche, Laube, Gartenzimmer)

Werkstatt mit Garage 100m²

LAGEBESCHREIBUNG

An der Grenze zu Ungarn und geschützt von den Ausläufen des Günser Gebirges liegt die Gemeinde Mannersdorf an der Rabnitz mit ihren fünf Ortsteilen: Klostermarienberg, Unterloisdorf, Mannersdorf und- durch einen Hügel getrennt - Rattersdorf und Liebing. Rattersdorf umfasst ca. 430 Einwohner. Ein Lebensmittelgeschäft, ein Sportplatz, ein Tennisplatz, eine Bücherei, einen Kindergarten, eine Volksschule sowie mehrere Wirtshäuser sind im Ort anzufinden.

Das weitläufige Rabnitztal ist nicht nur für Besucher der Therme Lutzmannsburg Erholung pur. Die hervorragend ausgebauten Wegenetze, Naturparks und Wanderrouten laden jeden Naturfreund ein die Landschaft in vollen Zügen zu genießen.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Johannes Baldauf

Mail: johannes.baldauf@pro-home-immobilien.at

Tel.: +43 664 885 444 22

Mobil: +43 664 885 444 22

Fax: +43 2612 20717