



**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

## Großzügiges Haus in Rattersdorf

Haus zum Kauf in A-7443 Rattersdorf



Referenznummer	<b>1417108</b>	Ort	<b>A-7443 Rattersdorf</b>
Adresse	-	Vermarktungsart	<b>Kauf</b>
Objekt	<b>Haus</b>	Wohnfläche	<b>150,00 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Zimmer	<b>4</b>	Grundstücksfläche	<b>571,00 m<sup>2</sup></b>
Zustand	<b>GEPFLEGT</b>	Baujahr	<b>1974</b>
<b>Kaufpreis: 159.000,00 €</b>			

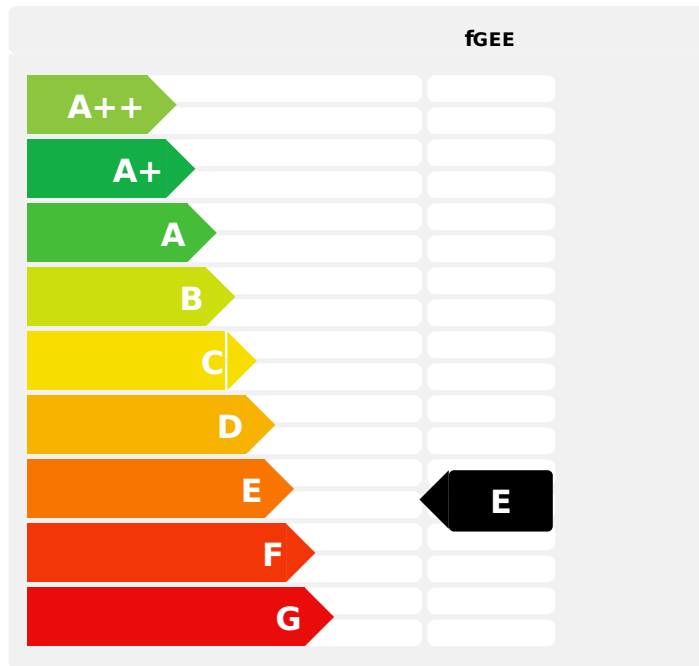
### PREISE

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

### OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

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

## ENERGIEPASS



Gültig bis	2028-10-02
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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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.100m<sup>2</sup> wurde auf eine Werkstatt mit zwei Garagen umgebaut

### Flächen:

Grundfläche 571m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 83m<sup>2</sup> : Vorräum, Küche, 2 Zimmer, Badezimmer, Abstellraum, WC

Obergeschoss 68m<sup>2</sup> : Vorräum Küche, 2 Zimmer, Badezimmer, WC und Balkon

Keller 55m<sup>2</sup>: Vorräum, Heizraum, 2 Lagerräume

Einfahrt 18m<sup>2</sup>: Als KFZ Abstellplatz geeignet

Erdkeller ca. 40m<sup>2</sup>

Hintere Haus ca. 65m<sup>2</sup> (Sommerküche, Laube, Gartenzimmer)

Werkstatt mit Garage 100m<sup>2</sup>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Krankenhaus <2.500m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Post <6.500m

#### **Verkehr**

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## 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](mailto:johannes.baldauf@pro-home-immobilien.at)

Tel.: +43 664 885 444 22

Mobil: +43 664 885 444 22

Fax: +43 2612 20717