



**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 Liebing

Haus zum Kauf in A-7443 Liebing



|                |                                 |                   |                               |
|----------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Referenznummer | <b>1417150</b>                  | Ort               | <b>A-7443 Liebing</b>         |
| Adresse        | -                               | Vermarktungsart   | <b>Kauf</b>                   |
| Objekt         | <b>Haus</b>                     | Wohnfläche        | <b>200,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Anzahl Zimmer  | <b>6</b>                        | Grundstücksfläche | <b>2.936,00 m<sup>2</sup></b> |
| Zustand        | <b>TEIL_VOLLRENOVIERUNGSBED</b> | Baujahr           | <b>1968</b>                   |

**Kaufpreis: 98.000,00 €**

### PREISE

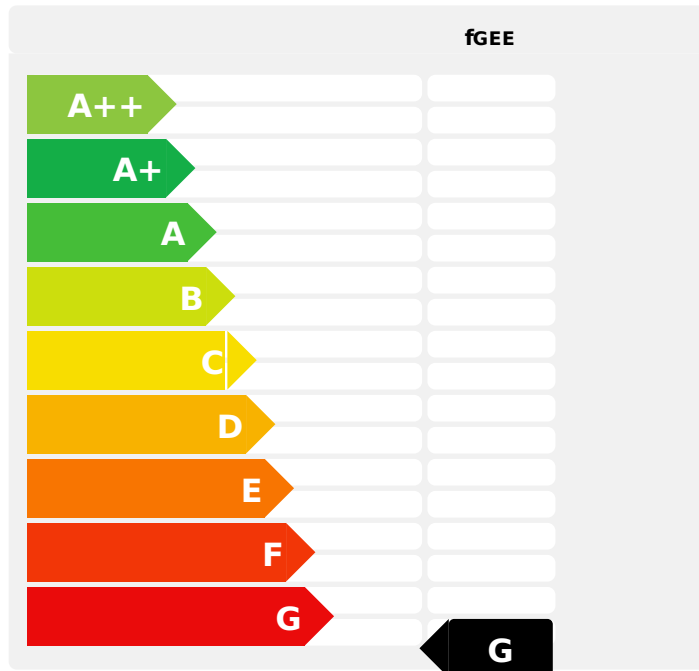
|                                |  |                            |        |
|--------------------------------|--|----------------------------|--------|
| <b>Kaufpreis</b>               | 98.000,00 €                                      | <b>provisionspflichtig</b> | ja     |
| <b>Maklerprovision</b>         | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.                | <b>Freiplatz</b>           | Anzahl |
| <b>weitere Spezifikationen</b> | ca. 2,5%<br>Feld :<br>vertragserrichtungsgebuehr |                            |        |

### OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

|                           |                         |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>         | 200,00 m <sup>2</sup>   | <b>Anzahl Zimmer</b>      | 6                             |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>  | 2                       | <b>Anzahl separate WC</b> | 2                             |
| <b>Grundstücksfläche</b>  | 2.936,00 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Terrassen</b>   | 1                             |
| <b>Anzahl Stellplätze</b> | 1                       | <b>Bad</b>                | Wanne<br>Fenster              |
| <b>Küche</b>              | Einbauküche             | <b>Boden</b>              | Fliesen<br>Teppich<br>Laminat |
| <b>Heizungsart</b>        | Zentralheizung          | <b>Befeuerung</b>         | Gas<br>Holz                   |
| <b>Abstellraum</b>        | ja                      | <b>Dachform</b>           | Satteldach                    |
| <b>Bauweise</b>           | massiv                  | <b>Gartennutzung</b>      | ja                            |

|                                    |                       |                |                          |
|------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Ausrichtung Balkon/Terrasse</b> | Südwest               | <b>Zustand</b> | TEIL_VOLLRENOVIERUNGSBED |
| <b>Baujahr</b>                     | 1968                  | <b>Alter</b>   | ALTBAU                   |
| <b>weitere Spezifikationen</b>     | 1<br>Feld : bauart_id |                |                          |

## ENERGIEPASS



|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Gültig bis                           | 2029-04-02 |
| Art                                  | BEDARF     |
| Heizwärmebedarf in kWh/m2/Jahr       | 376.3      |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        | 4.95       |
| Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor | G          |
| Klasse Heizwärmebedarf               | G          |

## BESCHREIBUNG

Großzügiges Ein - oder Zweifamilienhaus!

Die Liegenschaft befindet sich im ruhigen Ortskern von Liebing und wurde 1968 erbaut. Das Haus bietet eine gesamt Wohnfläche von rund 200 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus ist sehr gut geeignet für eine Großfamilie, als Wohn- und Arbeitsbereich, Familie mit Großeltern oder Menschen die etwas mehr Platz benötigen.

Das Wohnhaus verfügt über zwei vollwertige, getrennte Wohneinheiten mit eigenen Eingängen.

Wohneinheit 1 befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über 54m<sup>2</sup> Wohnfläche: Vorraum - Küche, Wohnesszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC.

Wohneinheit 2 verteilt sich über zwei Etagen und verfügt über 146m<sup>2</sup> Wohnfläche: Erdgeschoss mit Vorraum, Küche, Speis;

Obergeschoss mit Gang, 4 große Zimmern, Badezimmer, WC und Ausgang auf die Dachterrasse von welcher man einen tollen Ausblick über den Naturpark Geschriebenstein genießen kann.

Beheizt wird das Haus mit einer kombinierten Zentralheizung, welche mit Gas oder Festbrennstoffe befeuert werden kann, die Gastherme wurde ca. 2002 eingebaut.

Vom Innenhof zu begehen, stehen weiter eigenständige Nebengebäude zur Verfügung:

Altes sanierungsbedürftiges Bauernhaus mit 3 Zimmern, Lagerraum, ehemalige Stallungen und Unterstellplatz.

Ein besonderes Highlight ist das romantische Kellerstöckl mit zwei Etagen welches um 1964 errichtet wurde.

Die Gesamtfläche der Liegenschaft umfasst 2.936m<sup>2</sup> Grundfläche, diese unterteilt sich auf Bauland - Mischgebiet, Grünland und Wald.

Das Bauland mit ca.1.000m<sup>2</sup> ist eben, die dahinter liegende Grün- Waldfläche befindet sich in Hanglage (Südhang)

Die Liegenschaft kann mit etwas handwerklichem Geschick in ein wohliges Zuhause in entspannter Umgebung verwandelt werden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Post <6.000m

Polizei <10.000m

#### **Verkehr**

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Im ruhigen Ortszentrum von Liebing, idyllisches kleines Dorf am Fuß des Günser Gebirges (Naturpark Geschriebenstein) befindet sich dieses großzügige Haus.

Der Ort ist bekannt durch seine Kastanienbäume, welche die stärksten Bäume ihrer Art im Burgenland sind. Mittelburgenland "Kraftplatz Liebing"

Siehe Link: <http://burgenland.orf.at/tv/stories/2867219>

Infrastruktur:

Bushaltestelle, Einkaufsmarkt, Gasthäuser, Volksschule, Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz, Wanderwege und Radwege sind im angrenzenden Nachbarort Rattersdorf vorhanden. Direkte Anbindung an S31.

Die Bezirkshauptstadt Oberpullendorf sowie die Therme Lutzmannsburg sind ca. 15 Autominuten entfernt.

Lockenhaus mit guter Infrastruktur erreicht man in ca. 7 Autominuten. Naturpark Geschriebenstein angrenzend. Die nächste ungarische Kleinstadt Kőszeg (deutsch: Güns), ist 5 Autominuten oder 7 km entfernt.

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.

## **SONSTIGE ANGABEN**

- Großzügige Wohnbereich

- Großes Grundstück

- Dachterrasse mit tollen Ausblick auf den Naturpark Geschriebenstein

- Nebengebäude (Bauernhaus, Stallungen, Abstellräume, romantische Kellerstöckl mit zwei Etagen....)

## 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