



**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

## Modernes und geräumiges Wohnhaus in Rohrbach bei Mattersburg!

Einfamilienhaus zum Kauf in A-7222 Rohrbach bei Mattersburg



Referenznummer	<b>1417194</b>	Ort	<b>A-7222 Rohrbach bei Mattersburg</b>
Adresse	-	Vermarktungsart	<b>Kauf</b>
Objekt	<b>Haus</b>	Wohnfläche	<b>220,00 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Zimmer	<b>5</b>	Grundstücksfläche	<b>770,00 m<sup>2</sup></b>
Zustand	<b>NEUWERTIG</b>	Baujahr	<b>2007</b>
<b>Kaufpreis: 360.000,00 €</b>			

### PREISE

<b>Kaufpreis</b>	360.000,00 €	<b>provisionspflichtig</b>	ja
<b>Maklerprovision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.	<b>Freitext Preis</b>	Es besteht die Möglichkeit die im Kaufpreis enthalten Wohnbauförderung zu übernehmen.
<b>Garage</b>	Anzahl	<b>Freiplatz</b>	Anzahl
<b>weitere Spezifikationen</b>	67000 Feld : wohnbaufoerderung		

### OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

<b>Wohnfläche</b>	220,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2	<b>Anzahl separate WC</b>	2
<b>Grundstücksfläche</b>	770,00 m <sup>2</sup>	<b>Fläche Balkon/Terrasse</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkone</b>	1	<b>Anzahl Terrassen</b>	1
<b>Anzahl Stellplätze</b>	1	<b>Bad</b>	Dusche Wanne Fenster
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Boden</b>	Fliesen Laminat

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung Fussbodenheizung	<b>Befueerung</b>	Gas Holz
<b>Abstellraum</b>	ja	<b>Rolladen</b>	ja
<b>Dachform</b>	Walmdach	<b>Bauweise</b>	massiv
<b>Stellplatzart</b>	Garage	<b>Gartennutzung</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon/Terrasse</b>	Ost	<b>Zustand</b>	NEUWERTIG
<b>Baujahr</b>	2007	<b>Alter</b>	NEUBAU
<b>weitere Spezifikationen</b>	2 Feld : bauart_id		

## ENERGIEPASS

Art	BEDARF
Heizwärmebedarf in kWh/m2/Jahr	67.25
Klasse Heizwärmebedarf	C

## BESCHREIBUNG

Modernes und offen gestaltetes Wohnhaus!

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse von Rohrbach, verfügt über ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit 2 Etagen (Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss), Terrasse und einer Garage. Das Wohnhaus verfügt über 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wurde 2007 in Massivbauweise errichtet hierzu wurde ein 30cm Porotherm -Ziegel plus 10cm Völlwärmeschutz verwendet. Die Wohnräume sind hell und lichtdurchflutet, mit großen Fensterflächen ausgestattet.

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Zentrale Diele, von hier gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse offen übergehend in die Küche mit Abstellraum und ebenfalls Ausgang auf die Terrasse, ein Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

In das Obergeschoss gelangt man über das offen Stiegenhaus mit großzügiger Galerie, hier stehen 3 Zimmer (eines mit Balkon), ein Badezimmer, ein separates WC und ein Abstellraum zur Verfügung.

Im Keller des Hauses befinden sich ein Heizraum, eine Waschküche, eine Garage mit 29,3 m<sup>2</sup> und zwei weitere Räume.

Beheizt wird das Haus mit einer kombinierten Fußboden - Zentralheizung, wahlweise mit Gas oder Holz zu betreiben, zusätzlich ist ein offener Kamin (Schwedenofen) im Wohnzimmer vorhanden, für die Warmwasseraufbereitung steht eine Luftwärmepumpe zur Verfügung.

Vor dem Wohnhaus, welches über eine Treppe im Garten zu betreten ist, gibt es eine ca. 54 m<sup>2</sup> große Terrasse.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Post <1.000m  
Bank <1.000m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

#### **LAGEBESCHREIBUNG**

Rohrbach bei Mattersburg liegt im Naturpark Rosalia-Kogelberg, direkt an der ungarischen Grenze und hat 2.670 Einwohner. Durch Rohrbach führt die Bahnlinie Wr. Neustadt – Ödenburg mit der Haltestelle Marz-Rohrbach. Rohrbach ist von Wien ca. 65 km, von Wr. Neustadt ca. 20 km und von Eisenstadt ca. 18 km entfernt. Zur Infrastruktur der Gemeinde zählen unter anderem ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Badeteich, ein Tennisplatz, eine Sportanlage, mehrere Gasthäuser, ein Buschenschank und ein Billa-Markt.

#### **SONSTIGE ANGABEN**

- Fußbodenheizung

- Terrasse

- Balkon

- Es besteht die Möglichkeit die im Kaufpreis enthaltenen Wohnbauförderung von ca. 67.000.- zu übernehmen, Restkaufpreis bei Übernahme € 293.000.-

#### **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