



**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

## gepflegtes, geräumiges Einfamilienhaus in Ruhelage in Lackenbach

Einfamilienhaus zum Kauf in A-7322 Lackenbach



Referenznummer	<b>1417195</b>	Ort	<b>A-7322 Lackenbach</b>
Adresse	-	Vermarktungsart	<b>Kauf</b>
Objekt	<b>Haus</b>	Wohnfläche	<b>95,30 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Zimmer	<b>4</b>	Grundstücksfläche	<b>1.357,00 m<sup>2</sup></b>
Zustand	<b>GEPFLEGT</b>	Baujahr	<b>1950</b>

**Kaufpreis: 169.000,00 €**

### PREISE

<b>Kaufpreis</b>	169.000,00 €	<b>provisionspflichtig</b>	ja
<b>Maklerprovision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.	<b>Garage</b>	Anzahl
<b>weitere Spezifikationen</b>	ca. 2,5% Feld : vertragserrichtungsgebuehr		

### OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

<b>Wohnfläche</b>	95,30 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Anzahl separate WC</b>	1
<b>Grundstücksfläche</b>	1.357,00 m <sup>2</sup>	<b>Kellerfläche</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Balkon/Terrasse</b>	20,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Terrassen</b>	1
<b>Bad</b>	Dusche Wanne Fenster	<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Boden</b>	Fliesen Laminat	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung</b>	Öl Holz	<b>Kamin</b>	ja

<b>Möbliert</b>	TEIL	<b>Rolladen</b>	ja
<b>Bauweise</b>	massiv	<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Gartennutzung</b>	ja	<b>Ausrichtung Balkon/Terrasse</b>	Südwest
<b>Zustand</b>	GEPFLEGT	<b>Baujahr</b>	1950
<b>Alter</b>	ALTBAU	<b>Letzte Modernisierung</b>	2018
<b>Verfügbarkeit (Text)</b>	sofort	<b>weitere Spezifikationen</b>	1 Feld : bauart_id

## BESCHREIBUNG

**Die sonnige Liegenschaft mit 1.357 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich am Ortsrand von Lackenbach und ist für Ruhesuchende perfekt geeignet.**

Das Wohnhaus wurde 1950 errichtet. 1973 erfolgte ein Zubau, der die Wohnfläche auf insgesamt 95,3 m<sup>2</sup> auf einer Ebene erweitert hat.

Diese unterteilt sich in einen verfliesen Vorraum, eine Küche mit Laminatboden, ein Badezimmer, ein separates WC und 4 geräumige Zimmer. Das Wohnzimmer wird durch das große Fenster optimal beleuchtet und bietet, zusammen mit dem eingebauten Kamin, eine freundliche und entspannende Atmosphäre. Im Keller des Hauses befinden sich des Weiteren ein Heizraum, ein Waschraum, eine Garage mit Parkmöglichkeit für 2 PKW und ein zusätzlicher Raum.

Es handelt sich um ein gepflegtes Haus mit kürzlichen Sanierungen: neue Fenster (1993), ein neues Dach (2017) sowie eine neue Fassade (2018).

Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse ermöglicht einen den Ausblick auf den grünen Eigarten vollständig zu genießen. Dieser ist nicht nur durchgehend umzäunt, eben und sehr sonnig, sondern bietet ein zusätzliches Nebengebäude in Form eines Gartenhäuschen bzw. Geräteschuppen.

Die gesamte Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <4.500m  
Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

## Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## LAGEBESCHREIBUNG

Lackenbach liegt am Südrand des Ödenburger Gebirges im mittleren Burgenland, nur wenige Kilometer von der ungarischen Staatsgrenze entfernt und ist über die S31 in Richtung Grenzübergang Deutschkreutz erreichbar. Bekannt ist Lackenbach unter anderem für das Schloss Esterhazy, das sowohl das Museum „Der Natur auf der Spur“ beherbergt, als auch für verschiedenste Veranstaltungen (Adventmarkt, Hochzeiten bis hin zu Konzerten oder der Gartenmesse) bekannt ist. Die Nähe zum Blaufränkisch-Land sowie die Möglichkeit für Wanderungen sowie Radtouren - im gut ausgebauten Wander- und Radwege-Netz des Mittelburgenlandes - machen Lackenbach speziell für Fans des sanften Tourismus interessant.

Ruhe und Erholung in der intakten Natur, die vielfältigen Angebote und Aktivitäten in den verschiedenen Vereinen sowie eine funktionierende Infrastruktur mit Lebensmittel-Nahversorgung, Ärzten, Apotheke, Pflegeeinrichtungen, Gastronomie etc. findet man hier.

## SONSTIGE ANGABEN

- Kamin im Wohnzimmer

- Zentralheizung (Öl und Holz kombiniert)

## 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