



## Bauernhaus im Bezirk Oberpullendorf



<b>Wohnfläche: 70m<sup>2</sup></b>	<b>Grundfläche: 728m<sup>2</sup></b>	<b>verbaute Fläche: 190m<sup>2</sup></b>	<b>3 Zimmer</b>
<b>Kachelofen</b>	<b>kein Keller</b>	<b>Baujahr: ca. 1910</b>	<b>Bezug: sofort</b>

### Idyllisch wohnen in einem bgl. Streckhof!

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

Die Bausubstanz der Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand, die Grundsubstanz ist ca. 100 Jahre alt. Biologische Bauweise: Dicke Mauern aus Ziegel, Stein und Lehm, die im Sommer kühl bleiben und im Winter die Wärme speichern.

Streckhof, typischer Grundriss für diese Gegend: Kurze Front nach Osten, lange Hausfront nach Süden, angebaute Nebengebäude, rückseitig die Scheune. Innenhof südseitig, von außen nicht einsehbar. Eigener Brunnen!

Der Wohnbereich besteht aus 2 Zimmern, Küche, Badezimmer, Vorraum und umfasst 70m<sup>2</sup>. Vom Hof zu begehen ist ein eigenes Zimmer, ca. 18m<sup>2</sup> mit vorbereitetem Bad/WC (Zimmer mit Gewölbedecke) eine Werkstatt sowie eine Scheune.

Sanierungen am Haus wurde in den letzten 2 Jahren durchgeführt, bei der Sanierung wurde Wertgelegt, den Stil dieses Hauses bei zu behalten.

Folgende Sanierungen (Erneuerungen) wurden durchgeführt:

Fußböden im Wohnbereich, Elektro- und Wasserinstallationen komplett erneuert, Kanal, Infrarotheizung eingebaut, Dachboden isoliert, Badezimmer komplett neu aufgebaut, neue Einbauküche.

Heizung: Beheizt wird das Haus mit einem Schmuckstück "originaler Brotbackofen mit Kacheln verkleidet" sowie einer modernen Infrarotheizung die an der Decke montiert ist!

Eine tolle Atmosphäre bietet der südseitig, Innenhof; hier können Sie entspannen und die Geruhsamkeit des Dorflebens genießen!

**Infrastruktur:**

Einkaufsmarkt, Gasthäuser, Volksschule, Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz, Wanderwege und Radwege sind im Ort vorhanden. Bushaltestelle ca. 500m entfernt, ab 2016 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.

Kulturinteressierte und Bewegungsfreudige kommen in dieser Region voll auf ihre Kosten.

Energiekennzahl: HWB HWB 512 fGEE 4,22 (Wert vor Dachbodenisolierung)

Wenn Sie auf der Suche nach einer idyllischer Wohnstätte sind, rufen Sie mich an!

Für weitere Auskünfte, Übermittlung von Plänen und Fotos, Besichtigung sowie Fragen zur Finanzierung stehe ich Ihnen gerne unter der Tel. Nr. 0664/885 444 222 zur Verfügung, Johannes BALDAUF, Immobilienreuhänder und gew. Vermögensberater.

---

**VB: € 75.000,-**

**Objekt-Nr: 627**

---

**Pro Home**

Immobilien GmbH

Feldgasse 41

7443 Liebing

**Ihr Immobilien-Fachberater:**

**Hr. Johannes Baldauf**

**0664 885 444 22**

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



---

Im Falle eines Kaufes bzw. einer Anmietung wird eine Vermittlungsprovision an unser Unternehmen fällig. Das sind 3% des Kaufpreises inkl. Lasten (bei Kaufpreisen unter € 48.448,50 bis 4%), bzw. bis max. 3 Bruttomonatsmieten, jeweils zzgl. 20% MwSt.