

Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, Garten und Keller sowie großem Potenzial!



Objektnummer: 960/71544

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Sankt Georgen am Leithagebirge
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,35
Kaufpreis:	240.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281

H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

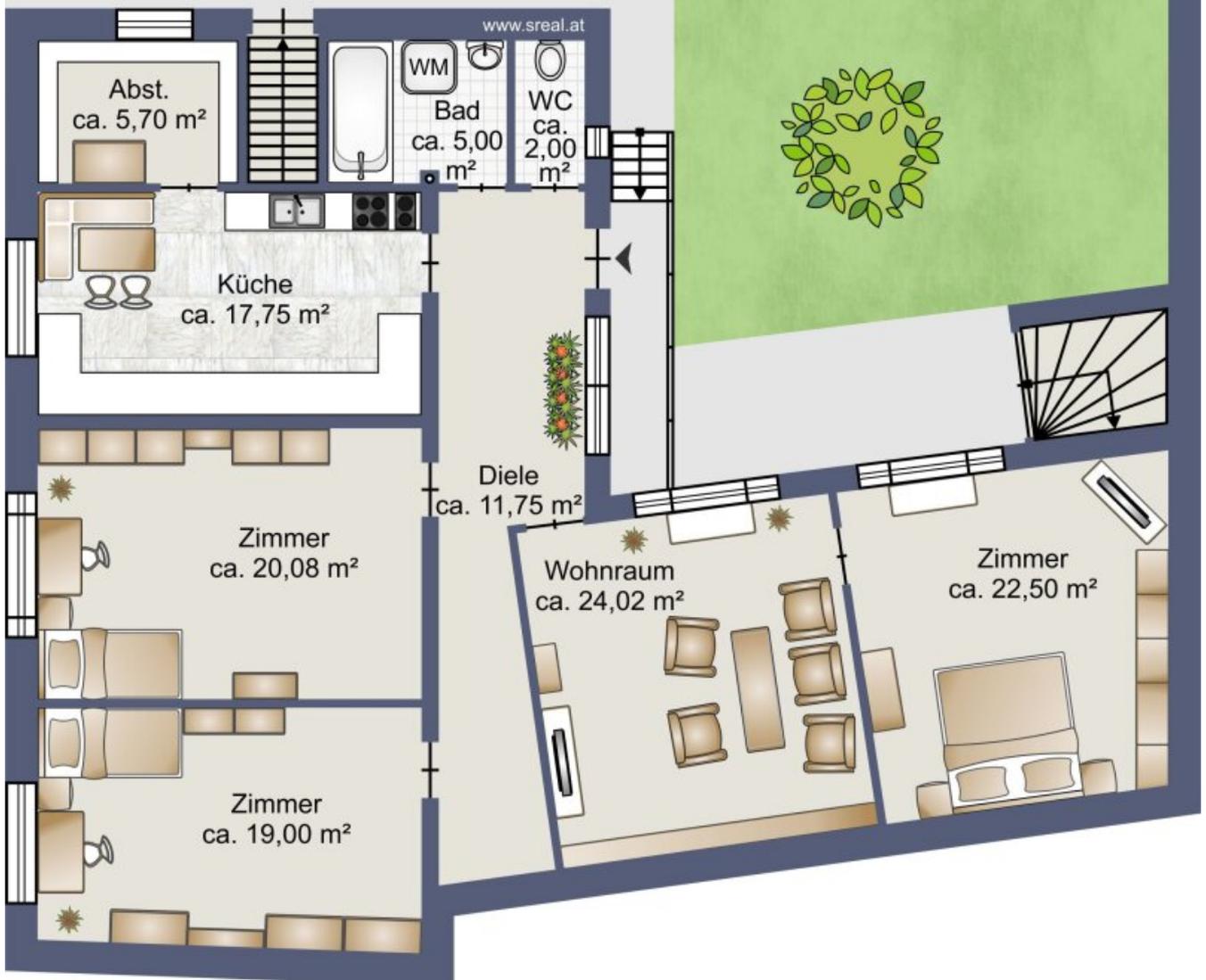












Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

In St. Georgen am Leithagebirge, einem Ortsteil von Eisenstadt, gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus aus ca. 1975 zum Verkauf. Es befindet sich auf einem **352 m²** großen Grundstück und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Raumbedarf.

Das Haus verfügt über **vier** Zimmer, einen **Koch- und Essbereich**, einen **Abstellraum** sowie ein **Badezimmer** mit Dusche und WC.

Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich ein zusätzlicher, eingereicherter **Abstellraum** bzw. eine **Kleingarage**, die sich ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder ähnliches eignet.

Das Gebäude ist voll **unterkellert** und bietet dadurch umfangreiche Lager- und Nutzungsmöglichkeiten.

In den 2000er-Jahren wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung von Dach und Fenstern
- Anbringung einer Wärmeschutzfassade
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Montage einer Klimaanlage
- Modernisierung des Badezimmers (barrierefrei)

Diese Maßnahmen stellen einen großen Vorteil dar, da kostenintensive Arbeiten an der Gebäudehülle bereits abgeschlossen sind.

Im Innenbereich ist mit überschaubarem Aufwand eine Modernisierung möglich, um den Wohnstandard zeitgemäß anzupassen und Raum für individuelle Gestaltung zu schaffen.

Der **Garten** ist pflegeleicht und gut überschaubar – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Lage & Infrastruktur:

St. Georgen ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Nahversorgung.

Kindergarten, Volksschule, Ärzt:innen sowie Nahversorger sind im Ort vorhanden.

Der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine gute Anbindung an Eisenstadt, Wien und die umliegenden Regionen gewährleistet ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap