

**Modernes Einfamilienhaus in Steinbrunn: Ihr Traum vom
Erstbezug mit Garten und Terrasse! | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23854

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7035 Steinbrunn
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,25 m ²
Nutzfläche:	130,38 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	254,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

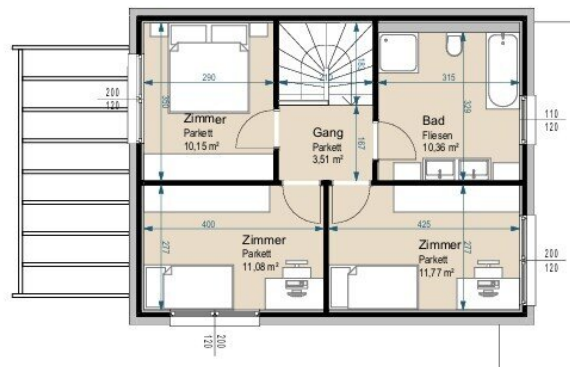
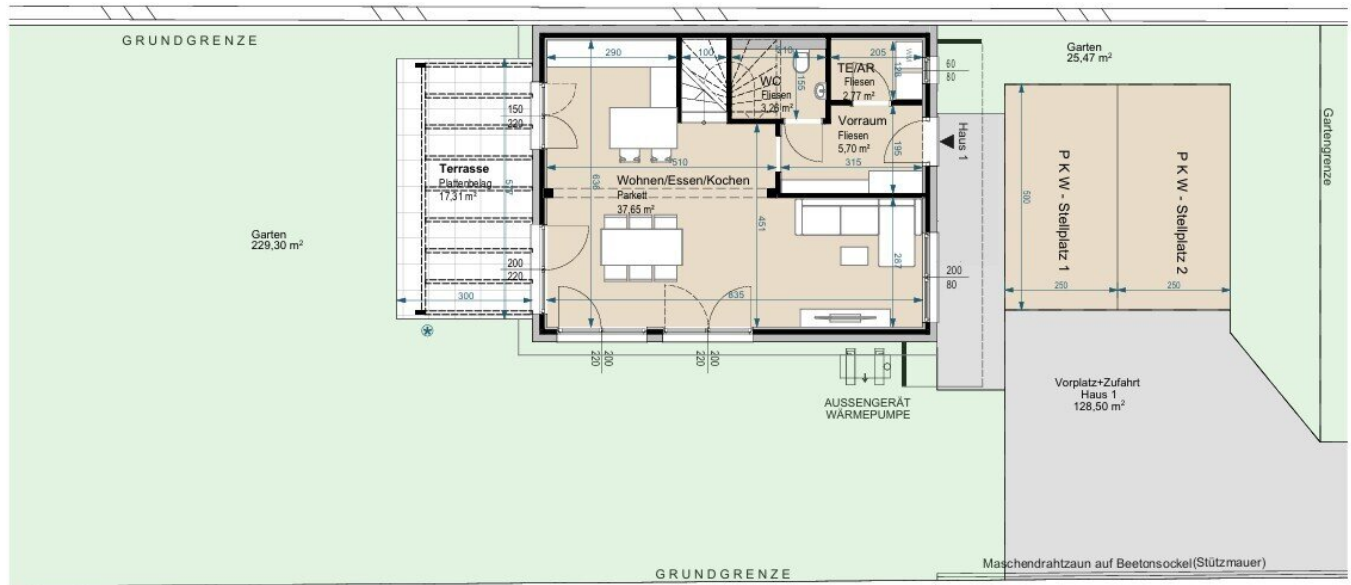
15.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Camilla Tunner

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlofergasse 8
1230 Wien-Mauer



☼ Überdachung Terrasse gegen Aufpreis

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in Steinbrunn – Wohnen mit Qualität & Komfort

Wohnen mit Stil – Ihr neues Zuhause im Grünen

Diese modernen Einfamilienhäuser in Steinbrunn verbinden energieeffiziente Bauweise mit durchdachter Architektur und großzügigen Gärten. Belagsfertig ausgeführt, bieten sie die ideale Basis, um Böden, Bäder und Oberflächen ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Kombination aus nachhaltiger Massivholzbauweise, hochwertiger Haustechnik und ruhiger Lage mit guter Anbindung macht diese Immobilien zu einem zukunftssicheren Zuhause für Familien wie auch für Paare.

Die Immobilie im Überblick

- Neubau, belagsfertige Ausführung. Übergabe Schlüsselfertig gegen Aufpreis auch möglich.
- **gewichtete Wohnfläche:** ca. 120–150 m² auf zwei Ebenen
- **Gärten:** ca. 160–430 m², eingefriedet
- Terrasse & Eigengarten
- **Energieversorgung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Zwei Stellplätze pro Haus direkt vor der Tür
- **Zusätzliche Ausstattung:**
 - Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
 - Raffstore-Beschattung
 - Hochwertige Hauseingangstür mit 3-fach Verriegelung
 - Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
 - Sanitärrohinstallation inkl. Wasseranschluss auf der Terrasse
 - Estrich in allen Wohnbereichen

- Offene Massivholztreppe ins Obergeschoss

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben – Schlüsselfertige Ausführung ist gegen einen Aufpreis möglich.

Die angebotenen Häuser sind als Musterhäuser zu verstehen und können – auch hinsichtlich Größe und Konfiguration – individuell an die Wünsche und Bedürfnisse der Interessenten angepasst werden.

Raumaufteilung – durchdacht & familienfreundlich

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Offene Wohnküche mit Ess- und Wohnbereich, Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC
- Technik- und Abstellraum

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer separat begehbar
- Vorbereitung für ein großzügiges Familienbad mit Wanne, Dusche und ein weiteres WC

Außenbereich – Lebensqualität im Freien

Die Häuser verfügen über Eigengärten mit sonniger Terrasse. Hier lässt sich die Freizeit in privater Atmosphäre genießen – ob beim Frühstück im Freien, beim Spielen mit Kindern oder gemütlichen Grillabenden.

Architektur & Konstruktion

Die Einfamilienhäuser wurden nach modernen Wohnstandards geplant und hochwertig umgesetzt:

- Nachhaltige Massivholzbauweise

- Flachdach mit Wärmedämmung
- Vollwärmeschutzfassade mit Holzelementen
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Raffstore-Beschattung für optimalen Sonnenschutz
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für energieeffiziente Frischluftzufuhr

Umgebung & Infrastruktur

Steinbrunn überzeugt durch seine Kombination aus idyllischem Wohnumfeld und guter Anbindung.

Infrastrukturelle Highlights:

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Geschäfte in unmittelbarer Umgebung
- **Verkehr:** Bus und Bahn in kurzer Distanz, schnelle Anbindung nach Eisenstadt & Wien über die A3
- **Bildung:** Kindergarten & Volksschule direkt im Ort
- **Freizeit:** Spazier- und Radwege, Naherholungsgebiete und Badeseen in Reichweite

Besonderes Potenzial

Diese Immobilien sind ideal für:

- Familien, die ein Haus mit Garten suchen und eigene Gestaltungsideen umsetzen wollen
- Paare, die modernes Wohnen mit Freiraum im Grünen suchen
- Anleger, die in wertbeständigen Neubauhäusern investieren möchten

Belagsfertig bedeutet für Sie: Alle wesentlichen Bau- und Haustechnikarbeiten sind erledigt - Sie gestalten Böden, Türen, Malerarbeiten und Sanitärausstattung nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap