

## **Einfamilienhaus mit Verbesserungspotential in der Steinbrunner Seesiedlung**



Vorderansicht vom Vorgarten

**Objektnummer: 2275\_7485**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Ferienhaus            |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 7035 Steinbrunn              |
| Baujahr:                      | ca. 1969                     |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed     |
| Wohnfläche:                   | 90,00 m²                     |
| Nutzfläche:                   | 30,00 m²                     |
| Zimmer:                       | 3                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 3                            |
| Stellplätze:                  | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 260,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,04                |
| Kaufpreis:                    | 115.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |
| 3.00 %                        |                              |

## Ihr Ansprechpartner



**Karsten Petsch**

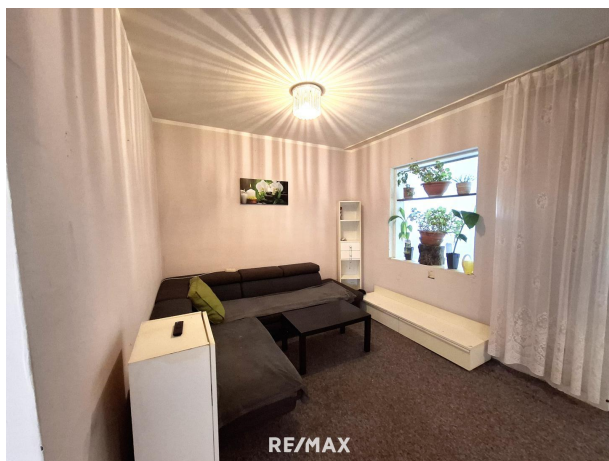
RE/MAX Style  
Ruster Straße 85 Top 0.05  
7000 Eisenstadt

T 65887











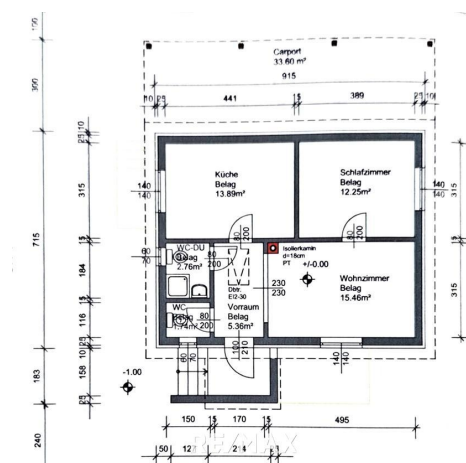














## Objektbeschreibung

Das Superädifikat befindet sich auf einem 440 m<sup>2</sup> großen Mietgrundstück der Gemeinde Steinbrunn. Die Mietbedingungen dürfen als optimal bezeichnet werden, die Mietkosten für das Grundstück betragen nur ca. 146 €/Monat (Verbraucherpreisindexgesichert) und der derzeitige Vertrag läuft bis 12/2040. Die Verträge wurden bisher immer wieder verlängert.

Bei dieser Immobilie ist ein ganzjähriges Wohnen incl. Hauptwohnsitzmeldung möglich.

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Nebenstraße in der Nähe vom Steinbrunner See, der Eingang zum Steinbrunner Strandbad ist nur etwa 250 Meter entfernt! Das Haus bietet incl. dem ausgebauten Dachboden ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Carport und Gartenhaus, es eignet sich daher als Ferienhaus sowie auch als Hauptwohnsitz. Es wird darauf hingewiesen dass der Dachboden derzeit nur über eine steile Raumsparstiege begehbar ist.

Sie betreten das Haus über einen überdachten Vorraum. Am Eingang befindet sich ein separates WC sowie der Aufgang zum Dachboden. Daneben befindet sich das Wohnzimmer, über dieses erreichen Sie die Küche, das Badezimmer mit WC und Dusche sowie ein Schlafzimmer.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich zudem eine ehemalige Terrasse, die 2015 geschlossen wurde. Da sich dieser Raum nicht im Plan befindet, wurde die Fläche bei den Angaben nicht berücksichtigt. Hier wäre eine nachträgliche Bewilligung empfehlenswert.

Alters- bzw. zustandsbedingt wäre u.a. zu empfehlen die Küche zu erneuern, das Badezimmer zu sanieren sowie die Fenster im Erdgeschoss zu tauschen. Außerdem müsste der Stromschaltkasten modernisiert werden und ein korrekter Grundrissplan angefertigt werden. Das Ofenrohr muss brandschutzsicher verlaufen.

Das Dach wurde 2015 angehoben und vollständig erneuert, die Dachdeckung besteht aus Prefa Dachplatten.

Die 2-fach isolierten Kunststofffenster im Dachboden wurden ebenfalls 2015 eingebaut. Zudem wurde das Haus mit einer Vollwärmefassade ausgestattet. Geheizt wird mit einem Holzofen.

Steinbrunn ist eine Gemeinde mit 2776 Einwohnern im Bezirk Eisenstadt-Umgebung. Wunderschön gelegen in der immer beliebter werdenden Region südlich von Wien, nur wenige Autominuten von Wiener Neustadt und von Eisenstadt entfernt. Das Highlight ist aber sicherlich der idyllisch gelegene und wunderschöne Steinbrunner Badesee in Gehweite - hier werden Träume wahr. Leben in der Steinbrunner Seesiedlung bedeutet Ruhe und Erholung, trotzdem sind die Ortszentren von Steinbrunn und Neufeld in kürzester Zeit erreichbar. Auch Ausflüge in die SCS oder nach Wien, in den Family Park Rust oder den Fischapark Wiener Neustadt sind schnell realisierbar.

## Entfernungen:

Steinbrunner Strandbad ca. 250 m  
Kindergarten ca. 2,8 km  
Volksschule ca. 3 km  
Gemeindeamt/Bank/Arzt/Traffic ca. 2,6 km  
Apotheke ca. 4,9 km  
Nahversorger ca. 3,2 km  
Autobahnauffahrt A3 ca. 5 km  
Bahnhof Neufeld 5 km  
Eisenstadt ca. 10 km  
Family Park St. Margarethen ca. 23 km  
Shopping City Süd ca. 37 km  
Flughafen Schwechat ca. 54 km

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot?  
Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 260.0 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 3.04

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa E

mtenergieeffizienz:



Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!