

**"Solides, Charmantes Haus mit Garten und Pool"**



01 Einfamilienhaus in Steinabrückl

**Objektnummer: 1626\_27771**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2751 Steinabrückl
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	228,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

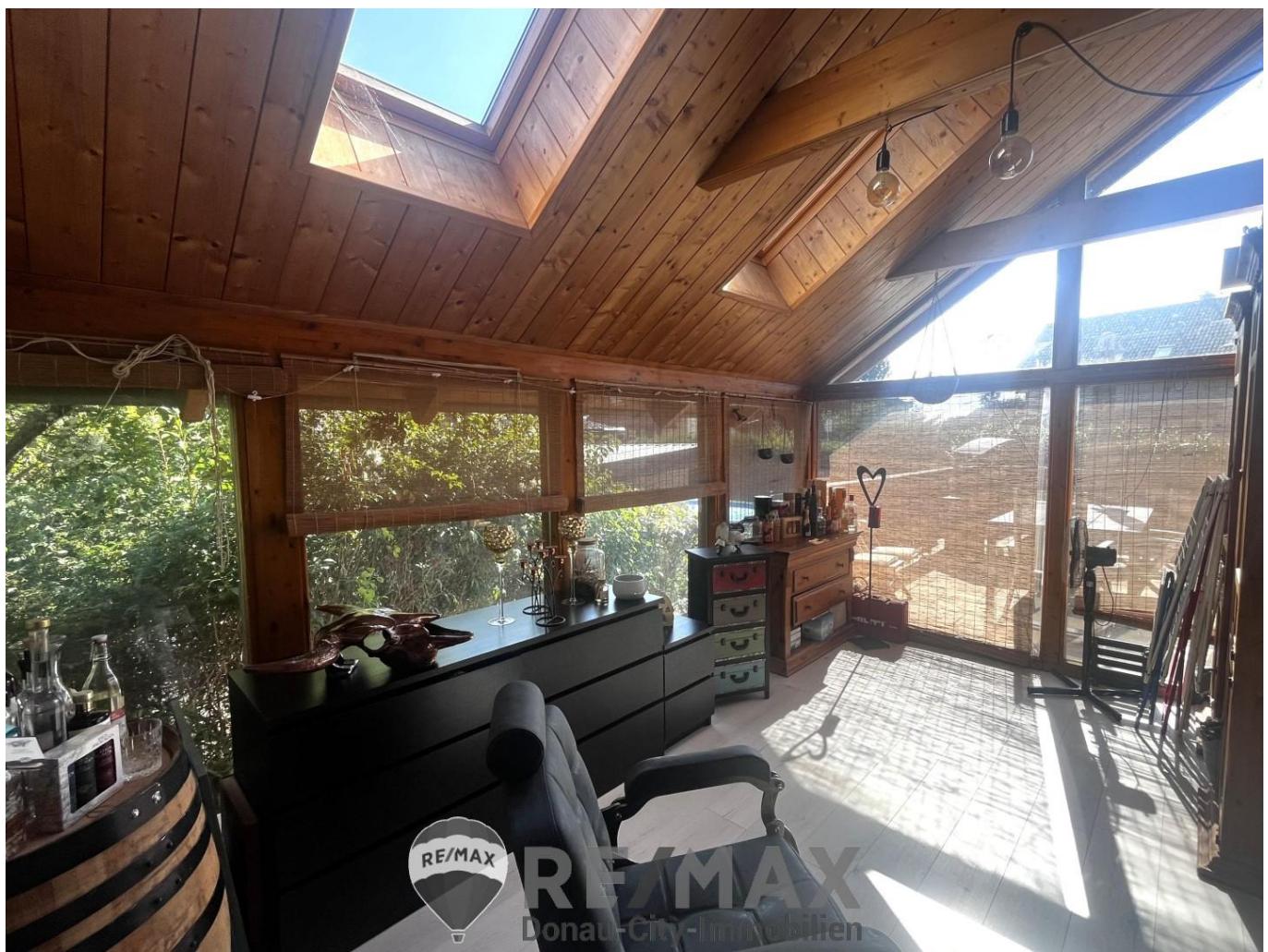


**Gerald Hinker**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 197 63 63



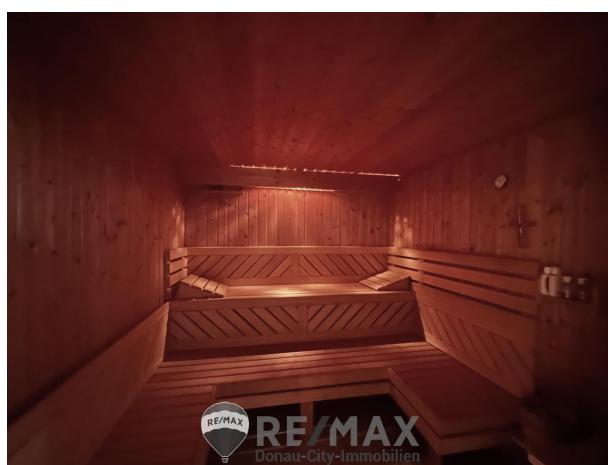




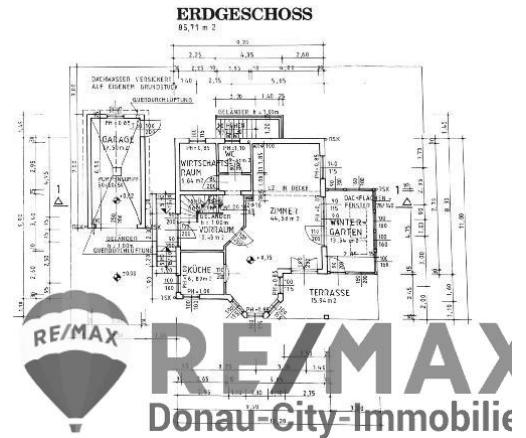






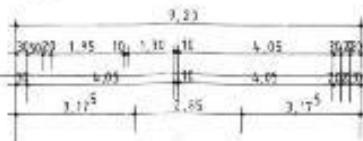






## DACHGESCHOSS

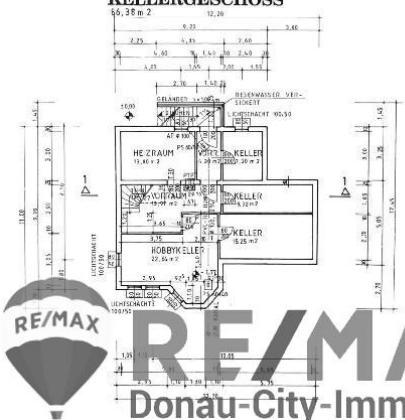
59,70 n. 2



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## KELLERGEESCHOSS

54,38 m<sup>2</sup>



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

WIR FEIERN

**25 Jahre**  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



# Objektbeschreibung

## "Solides, Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Pool und Wintergarten in Steinabrückl"

>>>[VIRTUELLER RUNDGANG](#)

Dieses im Jahr 2000 errichtete Haus überzeugt durch seine durchdachte Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine solide Bauweise in massiver Ziegelkonstruktion. Das rund 640 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in ruhiger Siedlungslage in Steinabrückl, zwischen Wiener Neustadt und Bad Fischau, und bietet viel Platz für seine neuen Bewohner. Eine eigene Zufahrt führt zur Pergola direkt neben dem Haus sowie in den gepflegten Garten mit Pool.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den zentralen Eingangsbereich in die Garderobe, ein Gäste-WC sowie in das großzügige, offene Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Ein moderner Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und wohlige Wärme an kühleren Tagen. Die funktional ausgestattete, offene Küche mit Blick in den Garten ist geschickt integriert und bietet eine angenehme Trennung zum Wohnraum. Zusätzlich erweitert ein gemütlicher Wintergarten den Wohnbereich und sorgt für noch mehr Licht und Weite.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separater Toilette zur Verfügung. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Das Kellergeschoss bietet ausreichend Platz zum Feiern mit eigener Bar und Stüberl, für Hobbieräume, ausreichend Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten und beherbergt zudem den Technikraum des Hauses.

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gasheizung sowie den wunderschönen Kamin im Wohnzimmer. Der Garten lädt mit seiner großzügigen Terrasse zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Der Pool Bereich ist bestens im Gartenbereich angelegt und sorgt für Badespaß an heißen Tagen.

Durch den Umzug der Eigentümer kommt dieses attraktive Haus nun auf den Markt – ein echter Geheimtipp für alle, die ein solides Zuhause in naturnaher und zugleich gut angebundener Lage suchen.

Die Region besticht durch ihre grüne Umgebung und die Nähe zu Wr. Neustadt, Baden und Bad Vöslau, die in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten rundet das Angebot perfekt ab. Erfüllen Sie sich Ihren Traum von Ihrem Eigenheim mit unschlagbarer Lebensqualität!

**Der Preis NUR € 450.000,-**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 92.8  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwC

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.49

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: