Besonderes Objekt in zentraler Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Haupthaus - Innenhof

Objektnummer: 3836_43

Eine Immobilie von RE/MAX Up

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 St. Georgen am Leithagebirge
Baujahr:	ca. 1964
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5,50
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	499.000,00 €

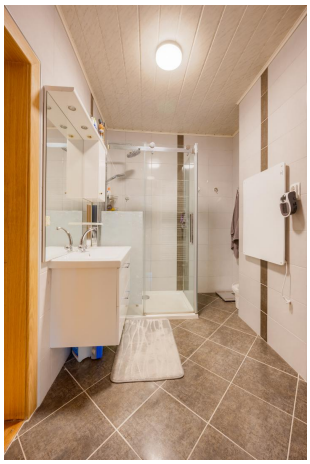
Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Sabine Wittberger

RE/MAX Up
Raiffeisenstraße 2
7071 Rust



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Georgen bei Eisenstadt

Zum Verkauf gelangen zwei - durch einen gemütlichen Garten getrennte - Einfamilienhäuser.

Wir präsentieren Ihnen ein außergewöhnliches Objekt in begehrter, zentraler Lage in St. Georgen, nur einen kurzen Weg von Eisenstadt, entfernt. Dieses Anwesen vereint Charme und Funktionalität und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die gerne zusammen wohnen möchten. Durch die räumliche Trennung ist eine hohe Privatsphäre gewährleistet, während die Nähe zum Haupthaus gleichzeitig eine harmonische Gemeinschaftsatmosphäre ermöglicht.

Nutzen Sie das separate Haus als eigenständigen Wohnbereich für eine zusätzliche Familie, als Dauer- oder Ferienvermietung.

Ein weiteres Highlight sind die - **vielen Garagen,** die sich vor dem Grundstück, aber auch innerhalb des Hofs befinden und viele Parkmöglichkeiten bieten.

Das **Haupthaus** verfügt, auf zwei Ebenen, über **ca. 180 m²** Wohnnutzfläche. Über ein Stiegenhaus gelangt man einerseits in den oberen Wohnbereich, andererseits in eine separate Wohneinheit im unteren Teil des Hauses.

Oberer Wohnbereich:

- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- 1. Schlafzimmer mit großem Schrankraum
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer mit Zugang zum Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ein separates WCs
- Dachterrasse mit Blick in den Garten

Unterer Wohnbereich

- 2 miteinander verbundene Zimmer, die als zweites Wohnzimmer und Schlafzimmer genützt werden können
- zweites WC
- ein weiteres Zimmer
- Kellerräumlichkeiten mit viel Stauraum
- eine Werkstatt
- Garage
- Ausgang in den ruhigen Garten

Das **Nebenhaus** ist nur durch den Garten vom Haupthaus getrennt und bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche:

- Wohnzimmer mit Kachelofen
- mit integrierter Küche und einer Speis
- ein Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer, bei dem das Fenster in das Vorzimmer ausgerichtet ist
- ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche (wurde erst 2020 saniert)
- separates WC
- mehrere Abstellräume
- Zugang zu den Garagen
- Sauna

Ihr Interesse wurde geweckt? Dann fragen Sie JETZT an um sämtliche Fotos sowie die genaue Adresse zu erhalten.

Lage und Umgebung

Die Lage des Objekts in St. Georgen überzeugt durch die Infrastruktur:

Bildung und Betreuung

Der Kindergarten befindet sich in ca. 400 Meter Entfernung, die Volksschule erreicht man nach ca. 200 Meter.
Eine weiterführende Schule ist in etwa 1 km erreichbar – ideal, um den Kindern auch nach der Grundschulzeit eine wohnortnahe Bildung zu ermöglichen.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Gut sortierte Supermärkte sind in ca. 800 Meter Entfernung vorhanden und bieten eine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln und Alltagsbedarf.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsmittel:
Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 50 Meter entfernt, wodurch eine schnelle und direkte Anbindung an Eisenstadt und weitere Regionen gewährleistet ist.

Straßenanbindung:
Die Autobahnauffahrt liegt in etwa 2 km Entfernung, was den Zugang zu überregionalen Verkehrsnetzen und längeren Pendelstrecken erleichtert.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer nur Anfragen mit **vollständiger Angabe der Kontaktdaten** bearbeiten können. Die Interessenten werden auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Weiters weisen wir darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 61.0 kWh/m²a

Klassen Heizwärmebedarf: F

Faktor Ge 1.19

s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z:
KlC
a
s
s
e
F
a
kt
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z: