

## Traumhaftes Familiendomizil in Siegendorf



1\_Gartenperspektive

**Objektnummer: 2275\_7121**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7011 Siegendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	396.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



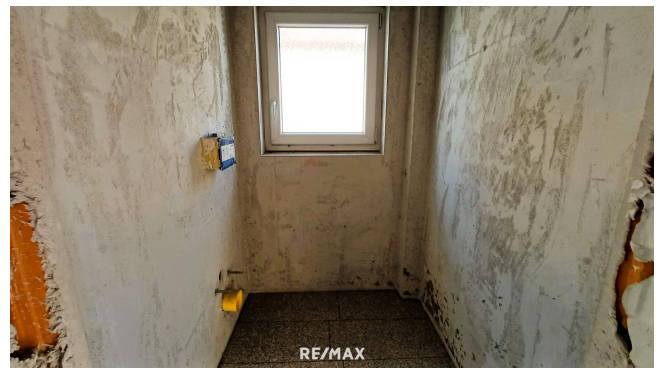
**DI (FH) Thomas Jank**

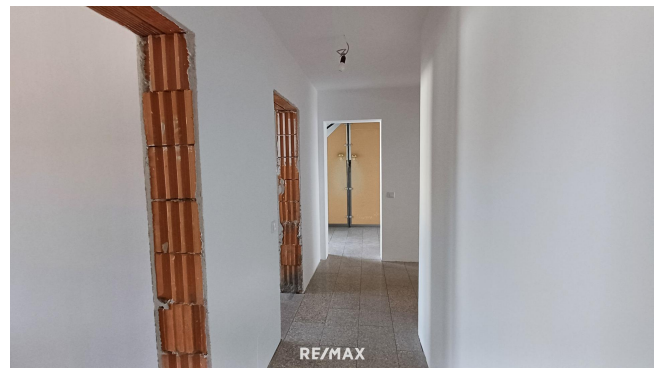
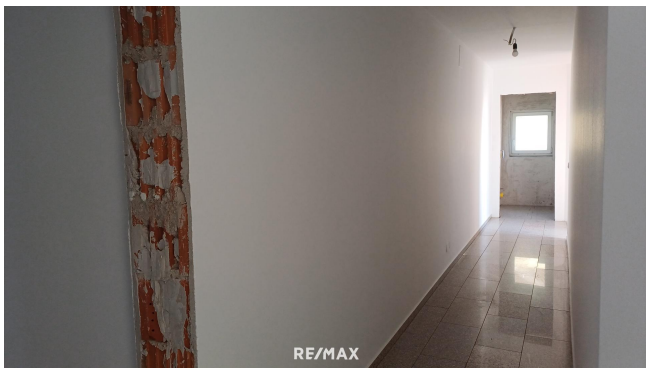
RE/MAX Style  
Ruster Straße 85 Top 0.05





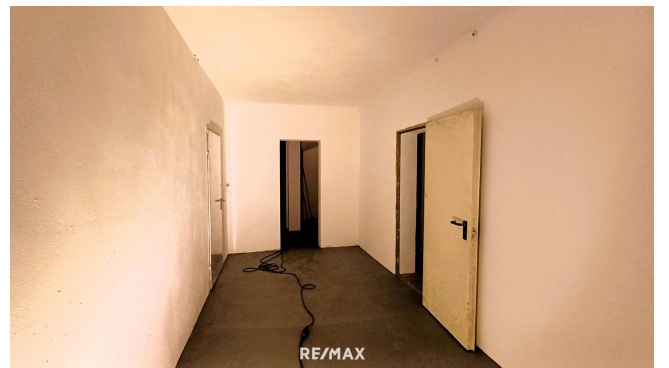




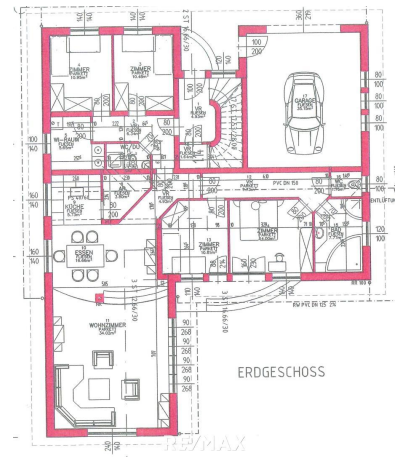
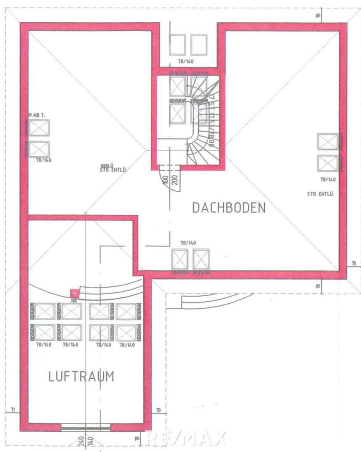


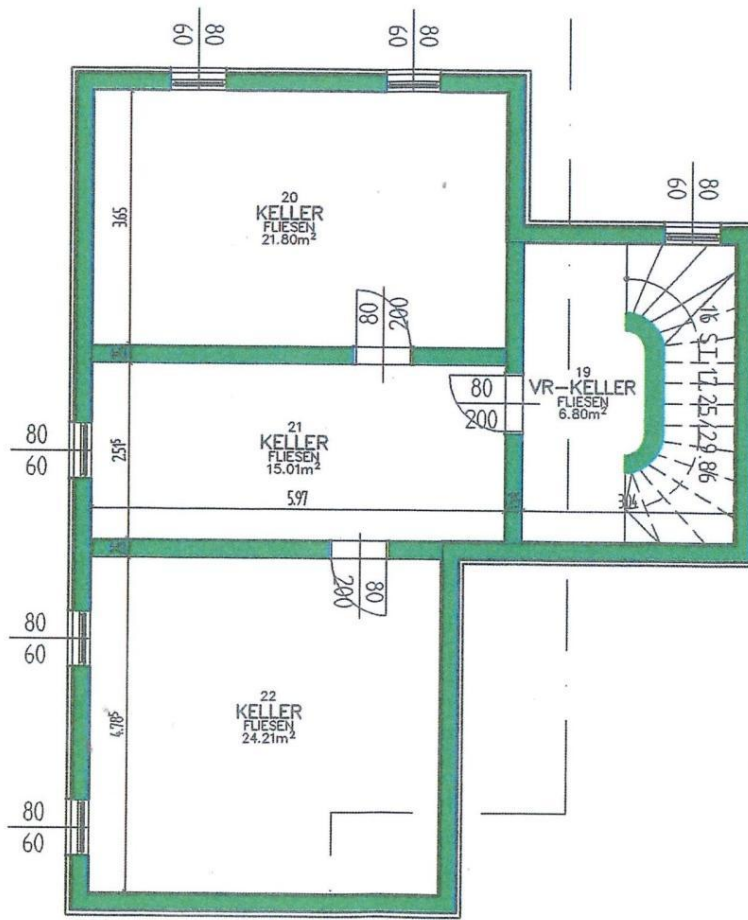












RE/MAX

## Objektbeschreibung

Traumhaftes Familiendomizil in Siegendorf Diese einzigartige Immobilie im burgenländischen Siegendorf wartet auf den letzten Feinschliff. Das Objekt bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Familienleben benötigen: ein geräumiges, massiv gebautes und isoliertes Haus mit einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen, einem beeindruckenden hellen loftartigen Wohnbereich, der Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen Konzept vereint. Moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung und ein gemütliches Ambiente bieten ein perfektes Zuhause für die ganze Familie. Die großen Fensterfronten sorgen für viel natürliches Licht und einen traumhaften Blick in den großen Garten. Der Wohnbereich bietet mit seiner luftigen Atmosphäre, dem zentralen Kamin und einer 2. Ebene viel Platz für Entspannung und gemeinsame Aktivitäten. Neben dem offenen Wohnbereich besticht das Objekt mit einer durchdachten Raumaufteilung mit 4 Zimmern, 2 Bädern, Gäste-WC, und Nebenräumen. Vervollständigt wird das Gebäude mit einem sehr hohen trockenen Keller und einem geräumigen Dachboden, der für einen Ausbau vorbereitet ist. Eine Genehmigung dafür liegt derzeit nicht vor. Für ein Wohlfühlklima sorgen neben dem zentralen Kamin eine Fussbodenheizung, die von einer energiesparenden Erdwärmepumpe gespeist wird. Das Objekt ist komplett frisch gemalert und kann nach Ihren persönlichen Vorstellungen mit überschaubarem Aufwand fertiggestellt werden. Das große Bad, Gäste-WC, Belag und Geländerausfachung der Stahlbetontreppe, einige Boden- und Deckenbeläge und die Zimmertüren können nach Ihrem Geschmack umgehend fertiggestellt werden. Das sehr große Grundstück ist eine ideale Voraussetzung für Familien als auch für eine traumhafte Gartengestaltung. Verwirklichen Sie Ihre Ideen und genießen Sie ein zu Hause mit Ihrer eigenen Note.

Objektübersicht • Wohnzimmer. ca. 57,66 m<sup>2</sup> • Schlafzimmer ca. 14,00 m<sup>2</sup> • Kinderzimmer ca. 10,95 m<sup>2</sup> • Kinderzimmer/Büro ca. 10,48 m<sup>2</sup> • Küche ca. 5,73 m<sup>2</sup> • Esszimmer ca. 10,81 m<sup>2</sup> • Flur ca. 7,8 m<sup>2</sup> • Gäste-WC, noch fertigzustellen, ca. 1,70 m<sup>2</sup> • Bad, noch fertigzustellen, ca. 7,77 m<sup>2</sup> • 2. Bad ca. 2,40 m<sup>2</sup> • Hauswirtschaftsraum ca. 5,65 m<sup>2</sup> • Abstellraum ca. 3,80 m<sup>2</sup> • Vorraum ca. 6,57 m<sup>2</sup> • Wohnnutzfläche gesamt: ca. 151,66 m<sup>2</sup> • Kellergeschoss ca. 67,82 m<sup>2</sup> • Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor ca. 35,10 m<sup>2</sup> • Terrasse im Rohzustand, ca. 28 m<sup>2</sup> • Grundstücksfläche: ca. 1159 m<sup>2</sup>

Lage Siegendorf ist eine lebendige Gemeinde im Burgenland und bekannt für seine hohe Lebensqualität. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Eisenstadt (ca. 10 Minuten mit dem Auto) und Wien (ca. 40 Minuten) macht Siegendorf zu einem idealen Standort für Pendler. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, Sportvereine, Freibad und kulturelle Veranstaltungen. Der nahegelegene Neusiedler See lädt zu Ausflügen, Wassersport und Erholung ein.

Entfernungen: • Volksschule Siegendorf: ca. 1600 m • Kindergarten Siegendorf: ca. 1400 m • Rathaus Siegendorf: ca. 750 m • Supermarkt (SPAR, Billa Siegendorf): ca. 250 m • Busstation (Siegendorf Hauptstraße): ca. 50 m • Apotheke Siegendorf: ca. 800 m • Arztpraxis (Allgemeinmediziner): ca. 700 m • Bank (Raiffeisenbank Siegendorf): ca. 750 m • Postfiliale: ca. 750 m • Sportplatz Siegendorf: ca. 1400 m • Freibad Siegendorf: 1800 m

Wichtige Städte: • Eisenstadt: ca. 8 km • Rust am Neusiedler See: ca. 14

km • Sopron (HU): ca. 13 km • Mattersburg: ca. 14 km • Wien (südlicher Stadtrand): ca. 50 km (35 Minuten über A3 und A2) • Wiener Neustadt: ca. 30 km (30 Minuten über S31 und A3)  
Fazit Dieses fast fertiggestellte Familiendomizil in Siegendorf vereint hochwertige Bauweise, modernes Design und eine durchdachte Raumaufteilung. Es ist ideal für Familien, die ein großzügiges und zugleich gemütliches Zuhause suchen. Mit seiner geräumigen Doppelgarage, dem großen Garten und dem beeindruckenden loftartigen Wohnbereich bietet das Haus viel Platz und Freiraum für ein erfülltes Familienleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebots! Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorzustellen. Quellen: Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind ohne Gewähr. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. DAVE: Ich behalte mir das Recht vor, bei entsprechender Nachfrage den Verkauf über ein digitales Angebotsverfahren abzuwickeln. Kontaktdaten: Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können. Rücktritt: 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. Finanzierung: Aus verschiedenen Gründen und aufgrund von Richtlinien kann es vorkommen, dass Ihnen Ihre Bank den benötigten Kredit nicht gewähren kann. Da ist es hilfreich, dass es über unabhängige Finanzdienstleister nützliche Beratung und verschiedene Finanzierungsangebote gibt. Oft sind diese Angebote personenbezogen detaillierter und günstiger als die Angebote der Hausbanken. Wir helfen gerne mit unseren langjährigen Finanzierungspartnern weiter, die Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 96.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

RF:

Klasse Heizwärmebedarf: C

Primärenergiebedarf:

Faktor Gesamte Primärenergieeffizienz: 0.99

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamte Primärenergieeffizienz: GB

Primärenergieeffizienz:

Primärenergieeffizienz:

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