

**"Ich weiss, was Du im Sommer tun wirst...!"**



Gartenansicht mit Pool

**Objektnummer: 1626\_25563**

**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. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Magda Weinrother**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf



H +4  
F +4:

Gern  
Verfi

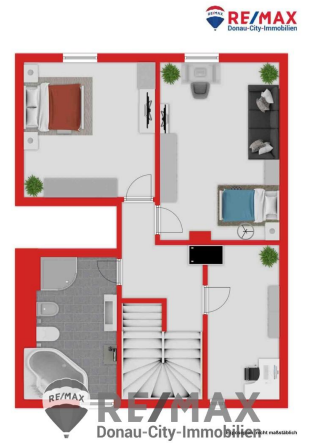














**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigenterversicherung  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien **GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"..., Du wirst in deinem eigenen Pool schwimmen und am Abend mit Freunden grillen!"**

In einer ruhigen Seitengasse gelegen, umgeben von einem gepflegten Garten mit Obstbäumen und Pool liegt dieses schöne, 1998 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über den 7 m<sup>2</sup> großen Vorraum, von dem Sie die ca 41 m<sup>2</sup> große Wohnküche erreichen. Von hier aus gelangen Sie auf die großteils überdachte Terrasse und in den Garten. Weiters befindet sich im Erdgeschoss noch ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer mit ca. 12m<sup>2</sup> mit angrenzendem Schrankraum, ein Kinderzimmer mit ca. 12 und ein ca. 9 m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Toilette, sowie ein ca. 7m<sup>2</sup> großes Büro. Alle Räume sind mit Fliesen oder Laminatböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Das Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer im Obergeschoß können mit Klimaanlage temperiert werden. Eine Alarmanlage sorgt für Ihre Sicherheit. Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Keller 3 Räume, von denen einer als Gästezimmer mit Tageslicht genutzt wird und ein eigenes Bad hat. Von der Terrasse aus blicken Sie in den uneinsehbaren Garten, der eine Oase der Ruhe ist. Der Pool wird über eine Wärmepumpe erwärmt, Sie können diesen also schon dieses Jahr bis in den Herbst nutzen. Eine Garage mit ca. 22 m<sup>2</sup> und einem Außenstellplatz sowie eine geräumige Gartenhütte runden das Angebot ab. Die Gemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl liegt am Eingang des Piestingtales westlich von Wiener Neustadt. Nahversorger sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. In 6 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Bahnhof von Felixdorf mit der S-Bahnverbindung nach Wien. Über die nahe Autobahnauffahrt zur A2 erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in 25 Minuten. Volksschule gibt es im Zentrum von Steinabrückl, weitere Schulen im nahen Wr. Neustadt. **Kaufpreis € 419.000,- inkl € 4.500,- WBF** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 90.0 kWh/

bedarf: (m<sup>2</sup>a)

Klasse H C

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge 1.32

samtener

gieeffizien

z:

Klasse C

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: