

## Idyllisches Wohnhaus



Ansicht Straße

**Objektnummer: 1677\_626**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard in Oberpullendorf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnriegel
Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7453 Steinberg
Baujahr:	1983
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	44,30 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	249.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner





RE/MAX



RE/MAX

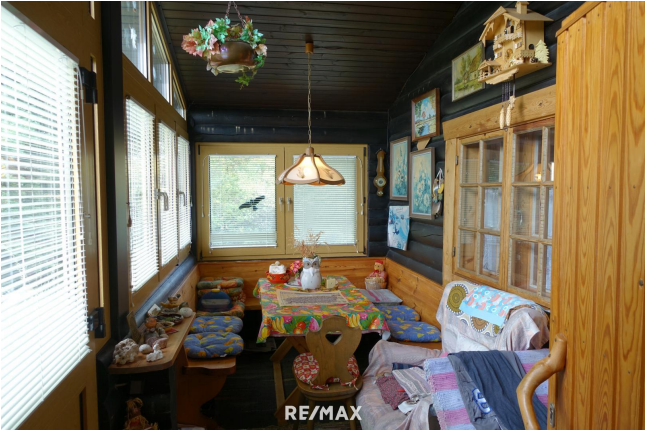


RE/MAX













## Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus liegt in einer ruhigen Siedlung und war ursprünglich als Ferienhaus konzipiert, es wurde liebevoll gepflegt und ist nun für den ganzjährigen Wohnbetrieb geeignet. Es erstreckt sich über zwei Ebenen, die jeweils ihren eigenen Charakter und Nutzungsmöglichkeiten bieten.

- Bauweise: Die obere Ebene ist in traditioneller Holzriegel/Blockbohlen-Bauweise errichtet, während die untere Ebene gemauert ist.
- Wintergarten: Ein gemütlicher Wintergarten im Obergeschoss bietet direkten Zugang zum idyllischen Garten und lädt zu entspannten Stunden in der Natur ein.
- Heizung und Warmwasser: Die Beheizung erfolgt über einen gemauerten Kamin im Obergeschoss sowie einen Holzofen in der unteren Ebene. Warmwasser wird effizient über einen Elektrospeicher bereitgestellt.

Raumaufteilung Obergeschoss:

- Großes, gemütlicher Wohnbereich mit zentral gesetztem gemauerten Kamin. Für eine besondere Atmosphäre sorgt die Hohe Decke im Wohnbereich
- Küche im Landhausstil mit Essecke
- Schlafzimmer mit eigenem Zugang zum Badezimmer und WC
- Zugang zum Wintergarten mit Blick in den Garten und Ausgang auf die Terrasse
- Zwei Zugänge: vom Vorraum oder vom Wintergarten aus möglich

Separates Gäste WC im Eingangsbereich vom Obergeschoss

Untergeschoss:

- 2 Wohnräume, die vielfältig nutzbar sind, z.B. als Gästezimmer oder Büro
- 1 Werkstatt, ideal für Heimwerker oder Bastler und ein weiterer Raum, welcher individuell genutzt werden kann.
- Separates WC und Badezimmer
- Abstellraum

Der untere Bereich verfügt über einen separaten Eingang von außen

Beide Geschosse sind durch eine Treppe innen miteinander verbunden, können aber getrennt betreten werden. Daher können ohne baulichen Aufwand zwei getrennte Wohneinheiten geschaffen werden. Die Aufteilung eignet sich ebenso um Wohnen und Arbeiten in einem Haus und doch getrennt zu vereinen. Die Treppe verfügt außerdem über eine Tür im Untergeschoss sowie im Obergeschoss.

Garten und Außenanlagen Das ca. 1.043 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch seinen natürlichen Charme:

- Obstbäume sorgen im Sommer für Schatten und frisches Obst.
- Ein kleines Biotop mit Wasserlauf schafft eine ruhige, naturverbundene Atmosphäre.
- Eine Garage sowie praktische Hütten aus Aluminium bieten genügend Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien.

Lage und Infrastruktur Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Steinberg-Dörfel welche nur 3,5 km von der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf entfernt. Dank der nahe gelegenen Schnellstraße S31 ist man schnell Richtung Wien, Eisenstadt, Wr. Neustadt unterwegs. Durch den naheliegenden Businesspark und weiteren Einkaufsmöglichkeiten in Oberpullendorf sind alle wichtigen Einrichtungen in wenigen Autominuten erreichbar. In Steinberg-Dörfel selbst ist für die Nahversorgung durch ein Geschäft des täglichen Bedarfs gesorgt. Ebenso befinden sich hier ein Cafe, ein Gasthaus und diverse Vereine für ein aktives Miteinander im Ort. Auch für die Kleinen und Großen ist gesorgt, es gibt in der Gemeinde eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, eine Volksschule und eine Hauptschule. Das nur 3,5 km entfernte Oberpullendorf bietet eine umfassende Infrastruktur:

- Ärzte, Krankenhaus und Altenpflegeheim
- Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Volksschule, neue Mittelschule, Sonderschule, HAK und HASCH
- Viele Einkaufsmöglichkeiten, Lokale, Bar's und Diskotheken, Banken uvm.

Dieses Anwesen ist ideal für Menschen, die den ländlichen Charme und die Ruhe schätzen und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die

städtische Infrastruktur wünschen. Zögern Sie nicht, dieses einzigartige Haus zu besichtigen und sich von seiner besonderen Atmosphäre überzeugen zu lassen! Ich freue mich auf Ihren Anruf! Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen. Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann dieser auf, darunter oder auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch allfällige Gegenzeichnung Ihres gestellten Angebotes! \*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*