

## "Traumhaus in Ruhelage"



Gartenansicht

**Objektnummer: 1626\_26417**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7035 Steinbrunn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Herbert Windisch

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 699 197 111 03  
F +43 1/2644185













## Objektbeschreibung

“**Traumhaus beim Steinbrunner See**“ [Hier geht's zu 360° Tour](#) Dieses top gepflegte Massivhaus aus dem Jahr 1980 wird auch Sie begeistern. Die herrliche Lage, nur ein paar Gehminuten vom Steinbrunner Seebad entfernt, bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität im Sommer wie im Winter. Durch die Südost Autobahn A3 erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in nur etwa 30 Minuten. Es gibt ein gemütliches Wohnzimmer mit moderner Einbauküche, 3 Schlafzimmer, einen Wintergarten, eine großzügige Garderobe mit viel Platz und 2 Badezimmer mit WC. Ein weiteres Highlight ist die geräumige Galerie, die derzeit als 2. Wohnzimmer verwendet wird. Hier könnte man auch einen großzügigen Arbeitsbereich einrichten. Der Zustand des Hauses wie auch des Gartens ist ausgezeichnet, da erst 2012 umfassend renoviert und umgebaut wurde. Dach, Wintergarten, Elektrik, Die Gas-Kobitherme, Dämmung und nicht zu vergessen die 3,46kWp Photovoltaikanlage wurden erneuert bzw. installiert. Geringe laufende Kosten bei Strom und Heizung sind dadurch weitere Vorteile Ihres neuen Heims. Das 444m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Steinbrunn, von der Sie das Grundstück zu einem äußerst günstigen Preis von knapp € 1500 pro Jahr(!) mieten. Der Mietvertrag läuft bis 2040 und kann danach wieder verlängert werden. Der Preis versteht sich inklusive Küche, die restlichen Möbel können zu einem entsprechenden Aufpreis -nach Vereinbarung- gerne mit übernommen werden. **Preis: € 200.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeiC  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ge 1.09  
samtenerg  
ieeffizienz:  
Klasse C  
Faktor Ge  
samtenerg  
ieeffizienz: