

+Einzigartiges Einfamilienhaus mit viel Liebe zum Detail,auf sonnigem Grundstück, direkt neben Oberpullendorf! +



Objektnummer: 7820

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7453 Steinberg-Dörfel
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Garten:	550,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

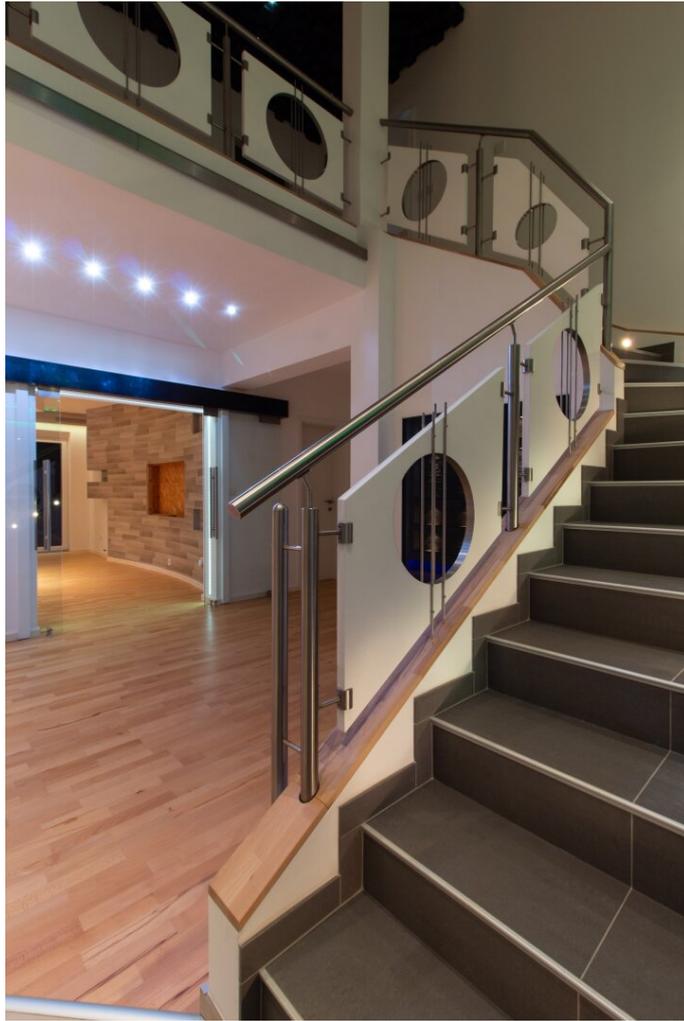
Ihr Ansprechpartner

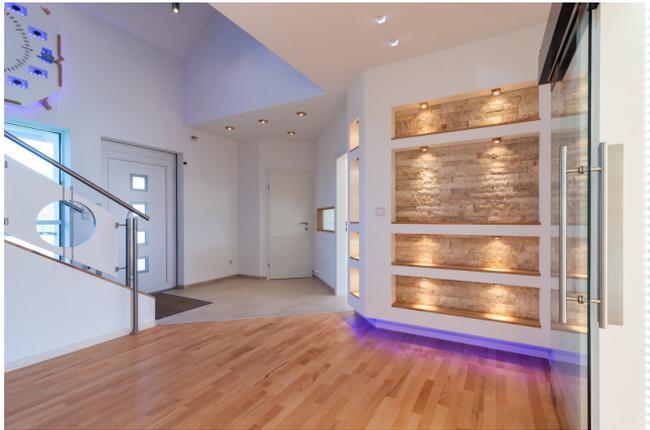


Paul Kneisz

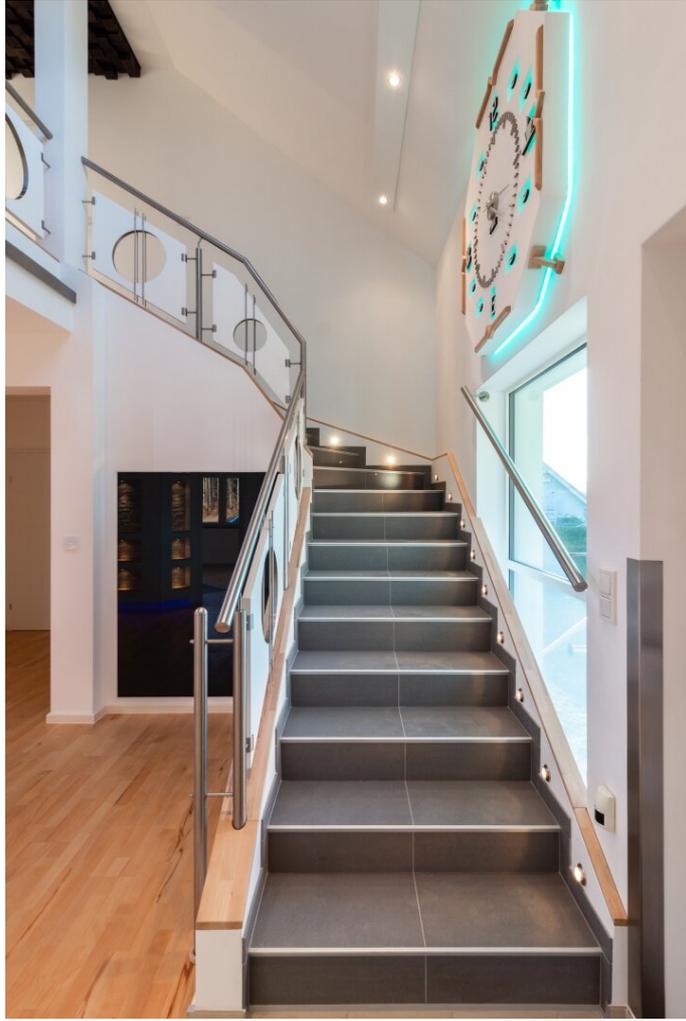
Grabner Immobilien
Rosegggasse 8
7350 Oberpullendorf









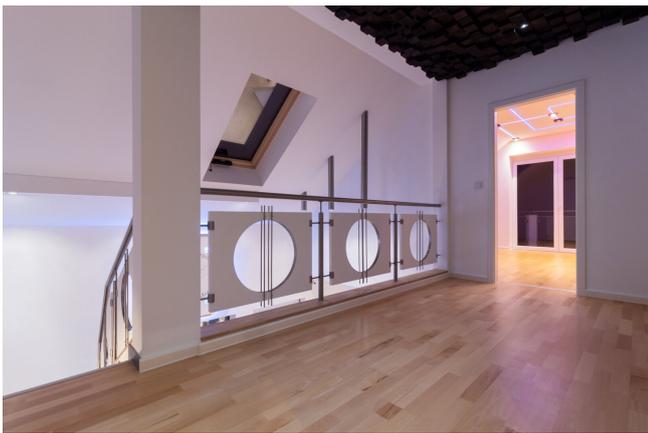


















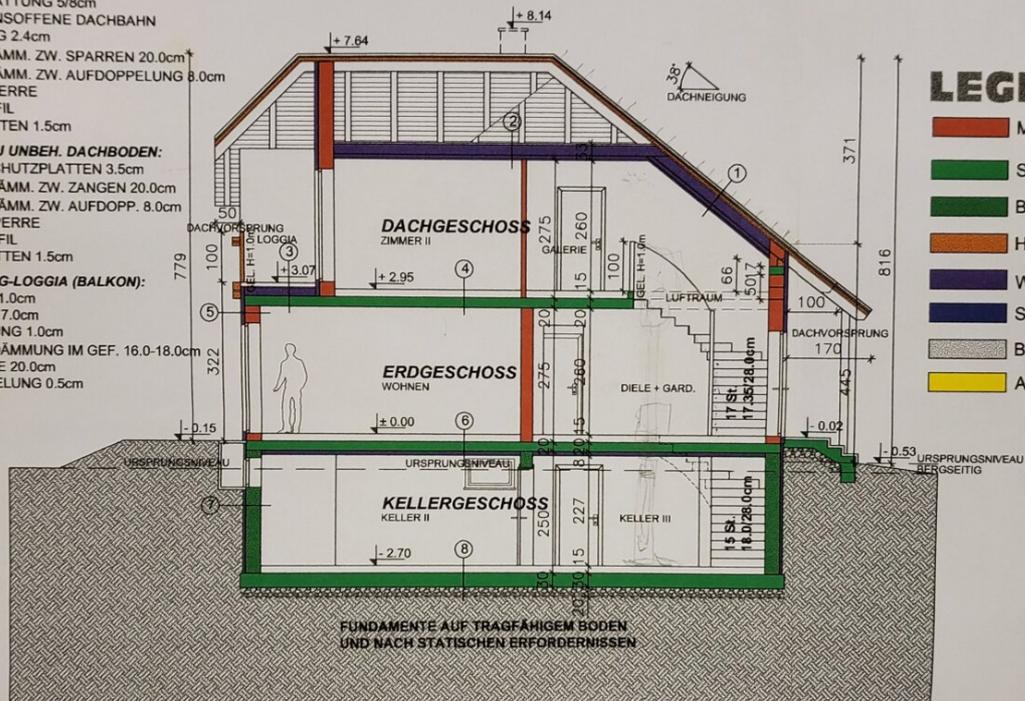






SNITT A-A

- ① **DACHSCHRÄGE:**
BRAMAC-DACHSTEIN 38°
LATTUNG 3/5cm
KONTERLATTUNG 5/8cm
DIFFUSIONSOFFENE DACHBAHN
SCHALUNG 2.4cm
WÄRMEDÄMM. ZW. SPARREN 20.0cm
WÄRMEDÄMM. ZW. AUFDOPPELUNG 8.0cm
DAMPFSPERRE
ALU-PROFIL
GKF-PLATTEN 1.5cm
- ② **DECKE ZU UNBEH. DACHBODEN:**
BRANDSCHUTZPLATTEN 3.5cm
WÄRMEDÄMM. ZW. ZANGEN 20.0cm
WÄRMEDÄMM. ZW. AUFDOPP. 8.0cm
DAMPFSPERRE
ALU-PROFIL
GKF-PLATTEN 1.5cm
- ③ **DECKE EG-LOGGIA (BALKON):**
FLIESEN 1.0cm
ESTRICH 7.0cm
ISOLIERUNG 1.0cm
WÄRMEDÄMMUNG IM GEF. 16.0-18.0cm
FT-DECKE 20.0cm
SPACHTELUNG 0.5cm



LEGENDE

- MAUERWERK NEU
- STAHLBETON NEU
- BETONBLOCK NEU
- HOLZ NEU
- WÄRMEDÄMMUNG NEU
- STAHL NEU
- BESTAND
- ABBRUCH

- ④ **DECKE EG-DG:**
PARKETT 1.0cm
ESTRICH 7.0cm
FOLIE
TSDPL 35/30 3.0cm
SANDAUSGLEICH 4.0cm
FT-DECKE 20.0cm
SPACHTELUNG 0.5cm

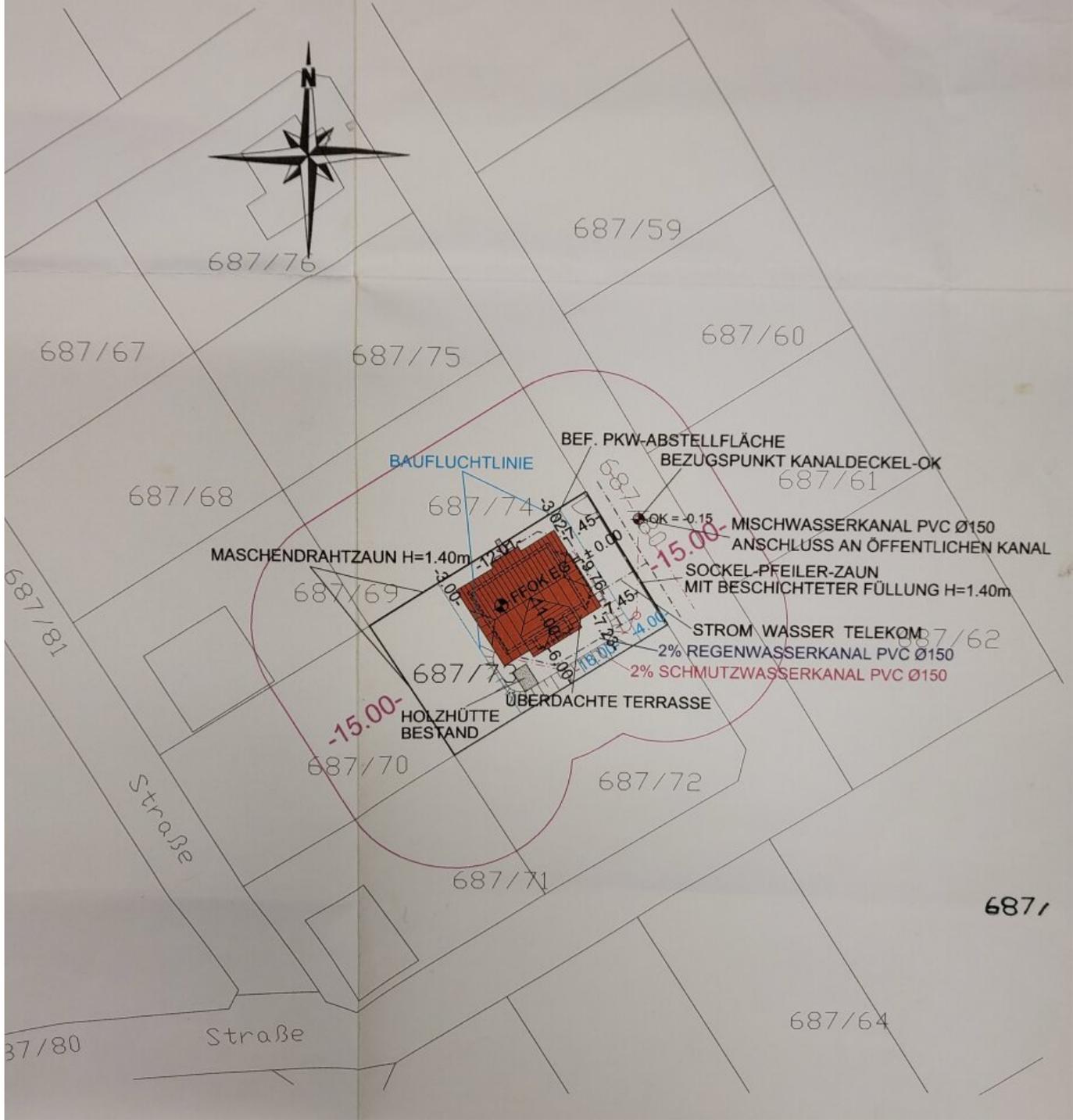
- ⑤ **AUSSENWAND EG:**
INNENPUTZ MPI 1.5cm
POROTHERM N+F 25-38 30.0cm
WÄRMEDÄMMUNG EPS 8.0cm
SILIKATPUTZ 1.0cm

- ⑥ **DECKE KG-EG:**
PARKETT 1.0cm
ESTRICH 7.0cm
FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG 5.0cm
SANDAUSGLEICH 2.0cm
HOHLDIELENDECKE 20.0cm
HERATHERM QUICK 8.0cm

- ⑦ **AUSSENWAND KG:**
BETONBLOCK-MWK 30.0cm
ISOLIERUNG
WÄRMEDÄMMUNG XPS 50cm
HINTERFÜLLUNG

- ⑧ **ERDANLIEGENDER FUSSBODEN KG:**
FLIESEN 1.0cm
ESTRICH 5.0cm
FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG XPS 5.0cm
SANDAUSGLEICH 3.0cm
ISOLIERUNG 1.0cm
FUNDAMENTPL. WU 30.0cm
FOLIE
ROLLIERUNG 20.0cm
TRAGFÄHIGER BODEN

LAGEPLAN M 1:500



**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B			B	
C		C	B	
D				D
E				
F				
G				

Objektbeschreibung

+Einzigartiges Einfamilienhaus mit viel Liebe zum Detail,auf sonnigem Grundstück, direkt neben Oberpullendorf! +

Nur wenige Minuten von Oberpullendorf entfernt, befindet sich ihr NEUES zu Hause in Steinberg-Dörfl (Ortsteil Steinberg).

+++Ein solches Objekt,in dieser außergewöhnlichen Qualität findet man nur sehr sehr selten,

und ist deshalb als „absolute“ Rarität anzusehen!+++

Details zum Objekt:

- Erdgeschoss ca.97,00m²
- Vorraum
- Diele
- Zimmer
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum

- Bad mit Badewanne & Dusche

- WC

- Grundstück mit ca.700 m²)

- **Obergeschoss ca.75,00 m²**

- Vorraum

- 3 Zimmer

- Bad mit Badewanne und WC

- Balkon

- Loggiaca

- Dachboden als Stauraum

- **Keller (Raumhöhe ca. 2,5m) ca.99,00 m²**

- Vorraum

- Hobbyraum

- Lagerraum

- Heizraum

Baumaterial:

Ziegelmassivbau (10cm Vollwärmeschutzfassade) Kunststofffenster doppelt verglast, Massivholztüren und Türstöcke, Zimmer mit schönen Parkett, Bäder und WC mit Fliesen

Technik:

- Heizung noch nach Wunsch (alle Leitungen auch für Heizkörper schon vorinstalliert, Angebote liegen schon vor)

- NEUBAU mit viel Liebe zum Detail

Lage des Objekts:

Ihr neues Einfamilienhaus, welches durch seine wundervolle Lage, die Aufteilung und den guten Zustand punktet, liegt in der wunderschönen Gemeinde Steinberg-Dörfl, welche nicht nur durch die Nähe zu Oberpullendorf, sondern auch durch die angenehme Verkehrsanbindung (S31 in wenigen Minuten erreichbar) punktet.

Nur eine Gehminute entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle.

Ein Frisör, Cafehaus, Gasthaus, Kinderspielplatz, Naturrückzugsgebiet, und noch vieles mehr, befinden sich in der pulsierenden Gemeinde.

Für Bildung ist bestens gesorgt. Direkt im Ort befinden sich ein Kindergarten, eine Neue Mittelschule und eine katholische Hauptschule.

Gymnasium, Handelsakademie und noch weitere Bildungszentren sind in der Nachbargemeinde, in der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf, welche nur eine Autominute entfernt ist, zu finden.

Weiters bietet Oberpullendorf ein nahezu unendliches Angebot an Restaurants, Bars, Diskotheken und noch viel mehr!

Nur 17km Entfernt befindet sich die sehr beliebte Therme Lutzmannsburg!

Im Großen und Ganzen glänzt diese einmalige Immobilie, durch den bezugsfertigen Zustand, die Größe, die Lage und den Garten inkl. Rückzugsbereich, welcher den stressigen Alltag auf Anhieb vergessen lässt.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses einmalige Wohnhaus vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at