

## Phantastisches Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten - Ruhelage



**Objektnummer: 6778**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>         | Haus - Chalet           |
| <b>Land:</b>        | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 7035 Steinbrunn         |
| <b>Baujahr:</b>     | 2005                    |
| <b>Zustand:</b>     | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>       | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 240,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>      | 5                       |
| <b>Bäder:</b>       | 2                       |
| <b>WC:</b>          | 3                       |
| <b>Terrassen:</b>   | 3                       |
| <b>Stellplätze:</b> | 2                       |
| <b>Garten:</b>      | 2.149,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 990.000,00 €            |

## Ihr Ansprechpartner



### **Barbara Preis**

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien











BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien





## Objektbeschreibung

Mehr als einfach nur ein Haus und ein Garten.... Dieses besondere Juwel in absoluter Ruhelage am Ortsrand von Steinbrunn gelegen, besticht im Innen wie auch im zauberhaft gestalteten Außenbereich durch exklusive Planung und Ausstattung.

Die Immobilie mit rd. 225m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wurde 2004 in Ziegelmassivbauweise mit Dämmung errichtet. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche (rd. 60m<sup>2</sup>) einem phantastischen Blick auf die 25m<sup>2</sup> große Holzterrasse und weiter in die Gartenoase vereinen Komfort und Funktionalität in harmonischer Weise. Lediglich der offene Kamin dient als Raumelement inmitten des gemütlichen Loungebereich. Die Glasfront reicht durchgehend bis ins Obergeschoss und bietet damit im OG ebenso viel Licht und Ausblick. Auch im OG zeigt sich die harmonische Planung. So bildet eine nach beiden Seiten offene Galerie das verbindende Element zu den Schlafzimmern und dem Badezimmer.

Drei Schlaf-/Arbeitszimmer und ein wunderschönes rd. 10m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit Möbeln exquisiter Möblierung von Philipp Stark geben diesem Privatbereich das gewisse Etwas. Im Untergeschoss befinden sich ein weiteres Wohnzimmer mit Zugang zur tieferliegenden Terrasse umgeben von einem Lavendelhain und herrlichem Steinmauern sowie ein perfekt gestalteter Wellnessbereich mit Sauna Dusche, Trainingsgeräten und ebenso einem extra Ausgang zum Bereich des Jakuzzis.

Darüber hinaus stehen eine Waschküche, Technik und Abstellraum sowie ein WC in diesem Bereich zur Verfügung. Beheizt wird über Fußbodenheizung mit Gas, als Sonnenschutz dienen außenliegende elektronisch gesteuerte Außenjalousien. Kühlung erfolgt über Klimageräte. Das Gebäude und der Garten sind nach Süden ausgerichtet. Der Außenbereich lässt mit 2 großen Terrassenflächen auf unterschiedlichen Niveaus und dem herrlichen Pool, eingebettet in ein Meer an Vegetation, keine Wünsche offen. An das Grundstück Richtung SW angrenzend reihen sich herrliche Felder, Wanderwege und schier endlose Landschaft.

Sollte der Pool nicht ausreichen, gelangt man auf ganz kurzem Weg mit Rad oder Auto zum Neufelder- und zum Steinbrunner See.

### Raumaufteilung:

#### EG

- Wohnzimmer mit offener Küche und Kamin
- Erdgeschoss: WC

- AR

- Vorraum

## **OG**

- offene Galerie

- Schlafzimmer

- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank

- Badezimmer mit Badewanne, Doppelhandwaschbecken, WC, Bidet

- Arbeitszimmer

## **KG**

- Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse

- Wellnessbereich (Sauna, Dusche, Trainingsgeräte Ausgang zu Terrasse mit Jakuzzi)

- Technikraum

- Waschküche

Außerdem gibt es einen großen Abstellraum mit 9 m<sup>2</sup> für Garten und Poolutensilien, sowie ein Carport für 2 PKWs

**Lage:**

Der Ort Steinbrunn liegt mit 8 km nur unweit von Eisenstadt entfernt und ist im Individualverkehr sehr gut erreichbar. Von Wien kommend, gelangt man über die A2 und weitere über die A3 bis zur Abfahrt Hornstein nach Steinbrunn.

Öffentlich mit Bahn und Bus (902). Nach Eisenstadt in nur 30 Min mit dem Bus (904) bis zur Station Eisenstadt Domplatz.

Im Umkreis finden sich zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen, Apotheken und zahlreiche Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch eine Vielzahl an ausgezeichneten Gastronomiebetrieben und Freizeitmöglichkeiten.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Preis sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap