

## **Architektur trifft Wohnkomfort – stilvolles Einfamilienhaus in Steinbrunn | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23856**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 7035 Steinbrunn                  |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 96,25 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 147,70 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 427,96 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 429.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

15.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Camilla Tunner**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien-Mauer



# Objektbeschreibung

## Modernes Einfamilienhaus in Steinbrunn – Wohnen mit Qualität & Komfort

### Wohnen mit Stil – Ihr neues Zuhause im Grünen

Diese modernen Einfamilienhäuser in Steinbrunn verbinden energieeffiziente Bauweise mit durchdachter Architektur und großzügigen Gärten. Belagsfertig ausgeführt, bieten sie die ideale Basis, um Böden, Bäder und Oberflächen ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Kombination aus nachhaltiger Massivholzbauweise, hochwertiger Haustechnik und ruhiger Lage mit guter Anbindung macht diese Immobilien zu einem zukunftsicheren Zuhause für Familien wie auch für Paare.

### Die Immobilie im Überblick

- Neubau, belagsfertige Ausführung. Übergabe Schlüsselfertig gegen Aufpreis auch möglich.
- **gewichtete Wohnfläche:** ca. 120–150 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- **Gärten:** ca. 160–430 m<sup>2</sup>, eingefriedet
- Terrasse & Eigengarten
- **Energieversorgung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Zwei Stellplätze pro Haus direkt vor der Tür
- **Zusätzliche Ausstattung:**
  - Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
  - Raffstore-Beschattung
  - Hochwertige Hauseingangstür mit 3-fach Verriegelung
  - Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
  - Sanitärrohinstallation inkl. Wasseranschluss auf der Terrasse
  - Estrich in allen Wohnbereichen

- Offene Massivholztreppe ins Obergeschoss

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben – Schlüsselfertige Ausführung ist gegen einen Aufpreis möglich.

Die angebotenen Häuser sind als Musterhäuser zu verstehen und können – auch hinsichtlich Größe und Konfiguration – individuell an die Wünsche und Bedürfnisse der Interessenten angepasst werden.

## **Raumaufteilung – durchdacht & familienfreundlich**

### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Offene Wohnküche mit Ess- und Wohnbereich, Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC
- Technik- und Abstellraum

### **Obergeschoss:**

- Drei Schlafzimmer separat begehbar
- Vorbereitung für ein großzügiges Familienbad mit Wanne, Dusche und ein weiteres WC

## **Außenbereich – Lebensqualität im Freien**

Die Häuser verfügen über Eigengärten mit sonniger Terrasse. Hier lässt sich die Freizeit in privater Atmosphäre genießen – ob beim Frühstück im Freien, beim Spielen mit Kindern oder gemütlichen Grillabenden.

## **Architektur & Konstruktion**

Die Einfamilienhäuser wurden nach modernen Wohnstandards geplant und hochwertig umgesetzt:

Nachhaltige Massivholzbauweise

- Flachdach mit Wärmedämmung
- Vollwärmeschutzfassade mit Holzelementen
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Raffstore-Beschattung für optimalen Sonnenschutz
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für energieeffiziente Frischluftzufuhr

## Umgebung & Infrastruktur

Steinbrunn überzeugt durch seine Kombination aus idyllischem Wohnumfeld und guter Anbindung.

### Infrastrukturelle Highlights:

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Geschäfte in unmittelbarer Umgebung
- **Verkehr:** Bus und Bahn in kurzer Distanz, schnelle Anbindung nach Eisenstadt & Wien über die A3
- **Bildung:** Kindergarten & Volksschule direkt im Ort
- **Freizeit:** Spazier- und Radwege, Naherholungsgebiete und Badeseen in Reichweite

## Besonderes Potenzial

Diese Immobilien sind ideal für:

- Familien, die ein Haus mit Garten suchen und eigene Gestaltungsideen umsetzen wollen
- Paare, die modernes Wohnen mit Freiraum im Grünen suchen
- Anleger, die in wertbeständigen Neubauhäusern investieren möchten

**Belagsfertig bedeutet für Sie:** Alle wesentlichen Bau- und Haustechnikarbeiten sind erledigt - Sie gestalten Böden, Türen, Malerarbeiten und Sanitärausstattung nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap