

**Wunderschönes Einfamilienhaus mit großer Terrasse,  
WFL 149 m<sup>2</sup>, Garage, ruhige Wohnlage - sofort zu beziehen**



**GELDNER  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 5414/158**

**Eine Immobilie von Geldner Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2751 Wöllersdorf-Steinabrückl
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **GELDNER Immobilien Susanne Geldner**

Geldner Susanne  
Stadiongasse 5  
7350 Oberpullendorf

T +43 664 542 84 38

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



**GELDNER**  
IMMOBILIEN



**GELDNER**  
IMMOBILIEN

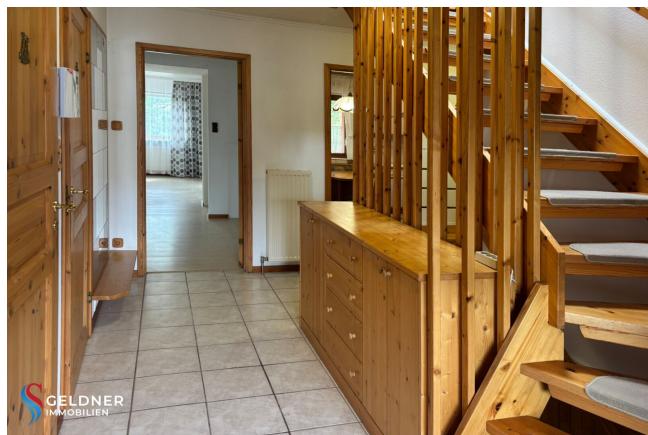






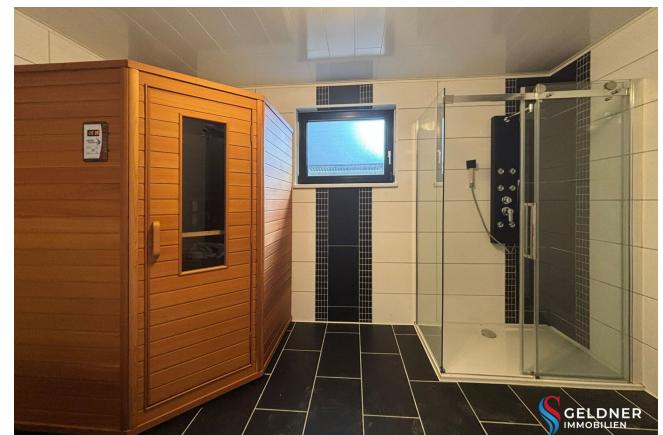










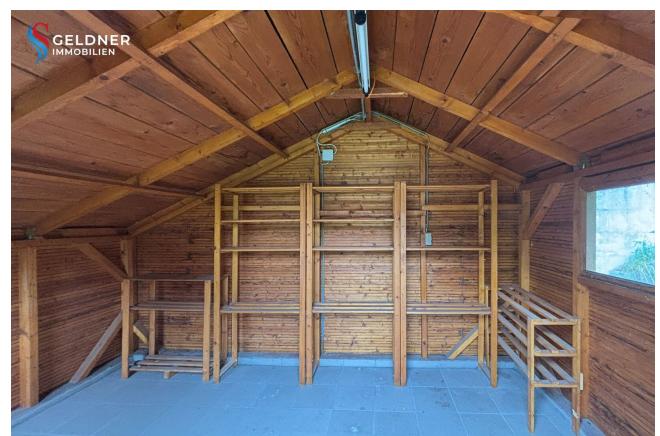


**GELDNER**  
IMMOBILIEN

**GELDNER**  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wöllersdorf-Steinabrückl

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus (**Baujahr 1996**) bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen

Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, ideal für Familien mit Kindern oder Ruhesuchende. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung.

**Wohnfläche:** ca. 149 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 88 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup>

eleganter Vorraum

ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

3 Schlafzimmer (Kinderzimmer, Gästezimmer)

1 Schlafzimmer mit zusätzlichen Schrankraum

Küche komplett ausgestattet mit praktischer Sitzbank

Speis

2 Abstellräume

2 Badezimmer mit Dusche bzw. Wanne

2 separate WCs

ein großzügiger Raum im Dachgeschoss, der zuletzt als **Büro** genutzt wurde. Ideal für Homeoffice, kreative Hobbys oder einfach als Rückzugsort.

**eine sehr große Terrasse** – ideal für Sommerabende, Familienfeiern oder einfach zum Entspannen

Gas-Zentralheizung sorgt für effiziente Wärmeversorgung

**Dreifach verglaste** Fenster bieten hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz

Fertigteilhaus in energieeffizienter Bauweise

**Nutzfläche (Keller):** ca. 113 m<sup>2</sup>

sehr großzügige Räume vielseitig nutzbar (für Lager, Hobby, Fitness etc)

**Besondere Ausstattung:**

Alarmanlage für erhöhte Sicherheit

Garage mit elektrischem Sektionaltor

Infrarotkabine

Gartenhaus – perfekt für Hobby, Lager oder als Werkstatt

kleiner Gartenteich

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie

Gerne senden wir Ihnen noch mehr Fotos und Grundrisspläne, Baubeschreibung etc.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.