

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten – Wohnen nahe dem Neufelder See**



**Objektnummer: 5387/7556**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7035 Steinbrunn
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 208,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

In ruhiger, familienfreundlicher Lage nahe dem beliebten Neufelder See präsentieren wir Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> auf einem sonnigen Grundstück von rund 800 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihren durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und ein liebevoll angelegtes Gartenparadies mit viel Platz für Freizeit, Entspannung oder auch einen Gemüsegarten.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Es eignet sich ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die naturnah wohnen und gleichzeitig auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

## Lage:

Die Nähe zum idyllischen Neufelder See macht diese Immobilie besonders attraktiv – ob zum Schwimmen, Spazieren oder einfach zum Entspannen in der Natur. Trotz der ruhigen Lage genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene A3 erreichen Sie sowohl **Wien** als auch **Eisenstadt** in kurzer Zeit – ideal für Pendler!

Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

## Highlights:

- Ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal geschnitten
- Großzügiges Grundstück mit ca. 800 m<sup>2</sup>
- Sonniger Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Gepflegter Zustand – sofort bezugsfertig
- Ruhige Wohnlage in Seenähe
- Rasche Erreichbarkeit von Wien und Eisenstadt über die A3

## Fazit:

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit, naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe zu verbinden. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der besonderen Lebensqualität, die dieses Zuhause bietet!

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

Kosten:

- Kautions: 3 BMM
- Maklerhonorar: KEINES
- Vertragserrichtung: 240,-- € (einmalig)
- Befristung: 4 Jahre

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

- Arzt <1.000m
- Apotheke <1.500m
- Klinik <5.500m
- Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

- Schule <1.500m
- Kindergarten <1.500m
- Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap