

Saniertes Reihenhaus nahe Römersteinbruch, Familypark & Neusiedlersee – Wohneigentum mit Gartenidylle



Garten hofseitig

Objektnummer: 24438

Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7062 Sankt Margarethen im Burgenland
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	237,00 m ²
Heizwärmebedarf:	145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,75
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.273,77 €
Betriebskosten:	46,98 €
Heizkosten:	189,70 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bm. Ing. Ivan Bilobrk





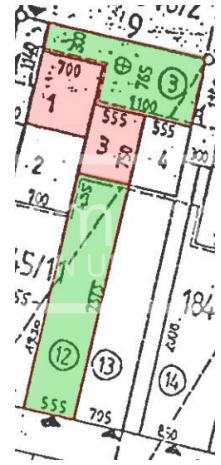
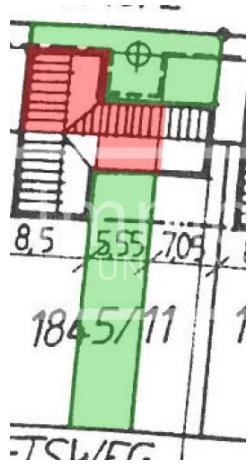


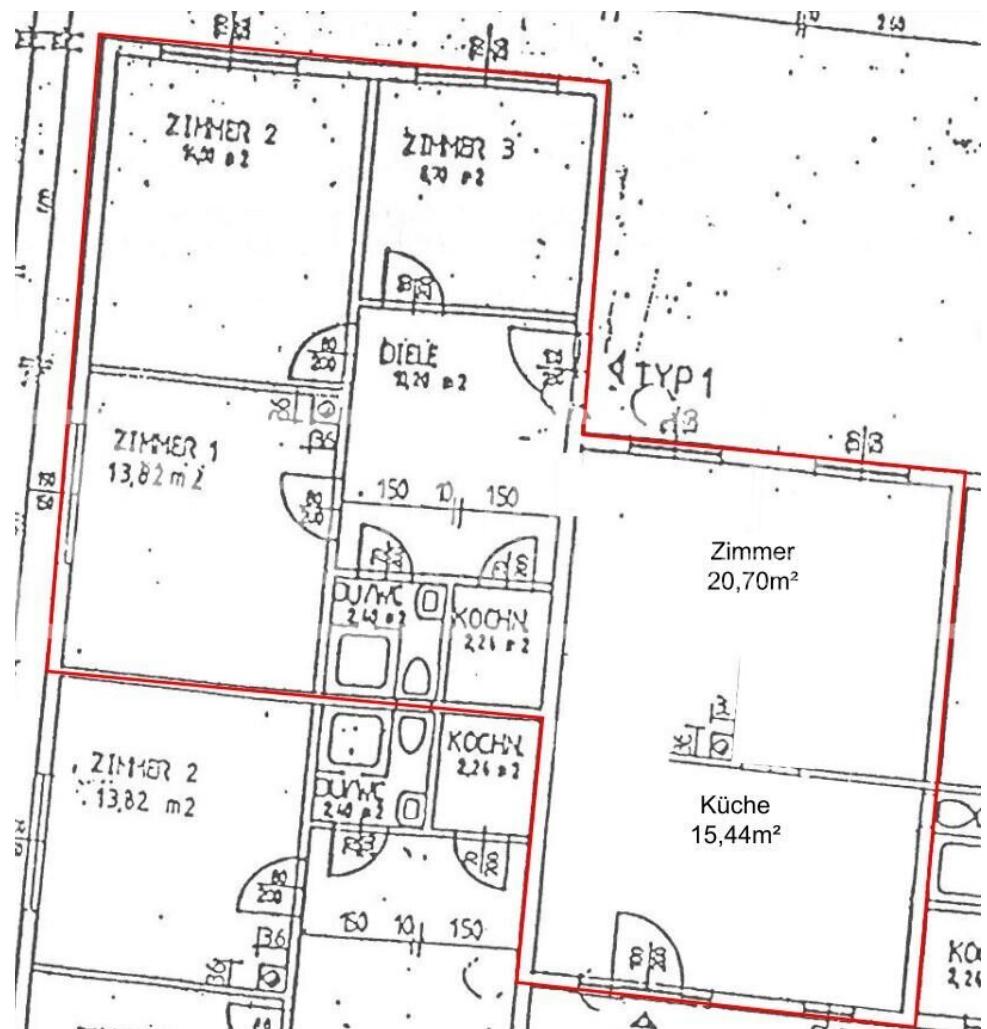


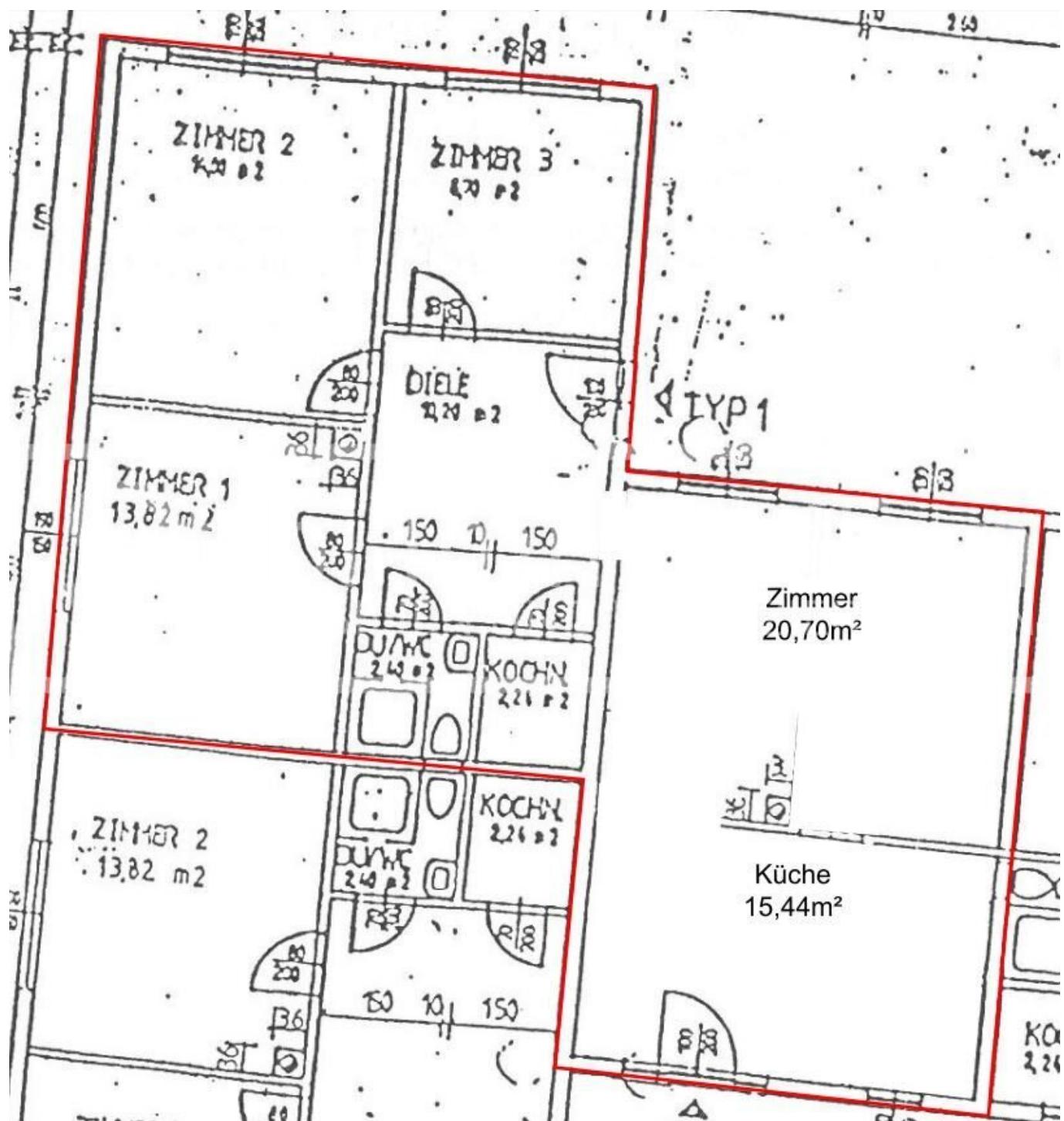




Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN







Objektbeschreibung

In traumhafter Lage von St. Margarethen im Burgenland, unweit des Neusiedlersees, präsentiert sich dieses charmante, eingeschossige Reihenhaus als wahres Wohnjuwel. Die Immobilie liegt ruhig und dennoch zentral – nur wenige Minuten vom Römersteinbruch, dem beliebten Familypark und der malerischen Freistadt Rust entfernt.

Wohnkomfort auf einer Ebene – perfekt für Familien, Paare & Genießer

Das Reihenhaus bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung auf ca. 88 m² Wohnfläche und umfasst 4 Zimmer, darunter ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin. Besonders hervorzuheben ist die Zusammenlegung zweier Wohneinheiten (Top 3 & Top 12), wodurch ein großzügiges Raumgefühl auf einer Ebene entsteht – ideal für komfortables Wohnen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei privaten Gartenflächen:

- **Vorgarten (Nordseitig): ca. 105 m² – ideal als begrünter Eingangsbereich oder Spielwiese**
- **Hauptgarten (Südseitig): ca. 132 m² – inklusive sonniger Terrasse mit viel Platz für Erholung, Grillabende oder Gartenfreude**

In Summe stehen Ihnen rund 237 m² Freifläche zur Verfügung

Weitere Eckdaten:

- **Baujahr: 1994**
- **Sanierung: 2025**
- **Eigentumsform: Wohnungseigentum**
- **Reparaturrücklage Haus : aktuell € 2.255**
- **KFZ-Stellplätze: 2 Parkplätze im Eigentum inkludiert**

Lage & Umgebung:

St. Margarethen liegt im Herzen des Burgenlands und besticht durch seine Kombination aus Natur, Kultur und Nähe zur Stadt.

- **5 Minuten nach Rust und zum Neusiedlersee**
- **16 Minuten nach Eisenstadt**
- **In unmittelbarer Nähe: Familypark, Römersteinbruch, Weingüter, Rad- & Wanderwege, Restaurants**

Diese Lage vereint Lebensqualität, Freizeitwert und hervorragende Erreichbarkeit. Ob als Hauptwohnsitz, Wochenenddomizil oder Investition – dieses Reihenhaus ist eine besondere Gelegenheit.

Die monatlichen Kosten gliedern sich wie folgt :

Hausverwaltung (Betriebskosten, Wasser, Kanal)

Burgenland Energie – Strom

Burgenland Energie – Gas

Kanalgebühr

Burgenländischer Müllverband

Gesamt monatlich

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Das Angebot gilt bis auf weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bw. STIBI Immobilien GmbH.

Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers, sind unsererseits ohne Gewähr.

Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stibi-immobilien.at

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Herr Ing. Ivan Bilobrk

Immobilientreuhänder

STIBI Immobilien

Tel: 0676/462 72 46

Email:bau@stibi-immo.at

www.stibi-immo.at

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](https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap