

**Einfamilienhaus mit Terrasse und Garage in  
Untersiebenbrunn – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 5282/97**

**Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2284 Untersiebenbrunn  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1992                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 110,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Keller:</b>           | 110,00 m²              |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 349.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Nikolaus Klee

Nikolaus Klee e.U.  
Josef Reichlgasse 12  
7000 Eisenstadt

T +43 664 755 228 33  
H +43 664 75522833

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



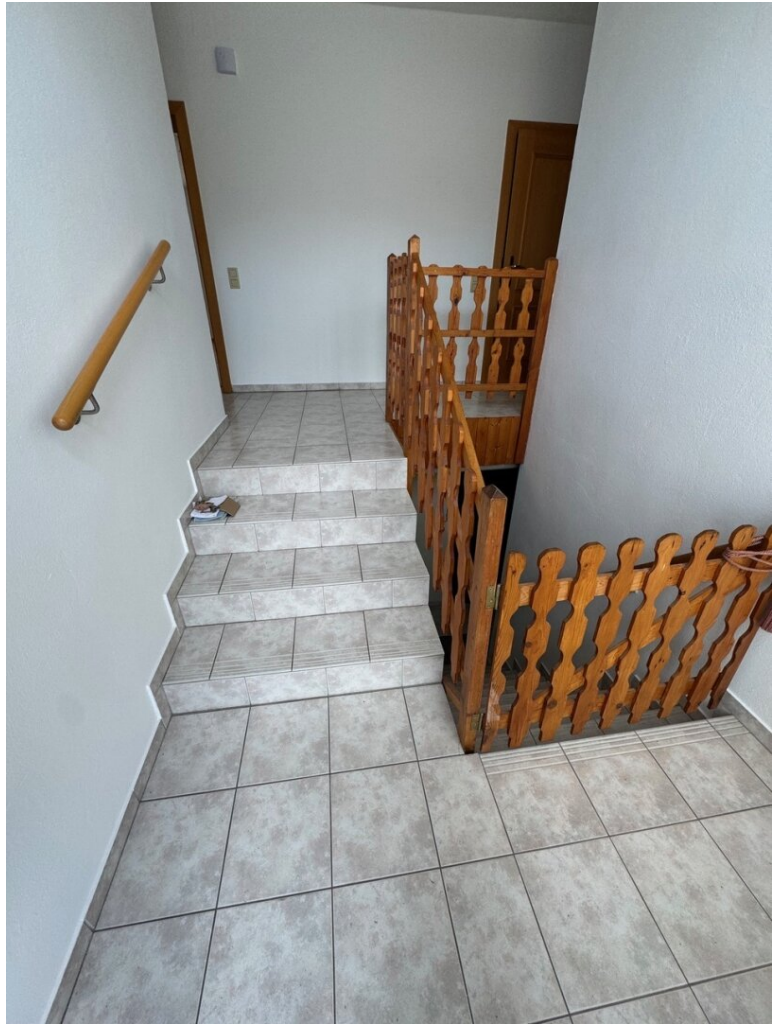






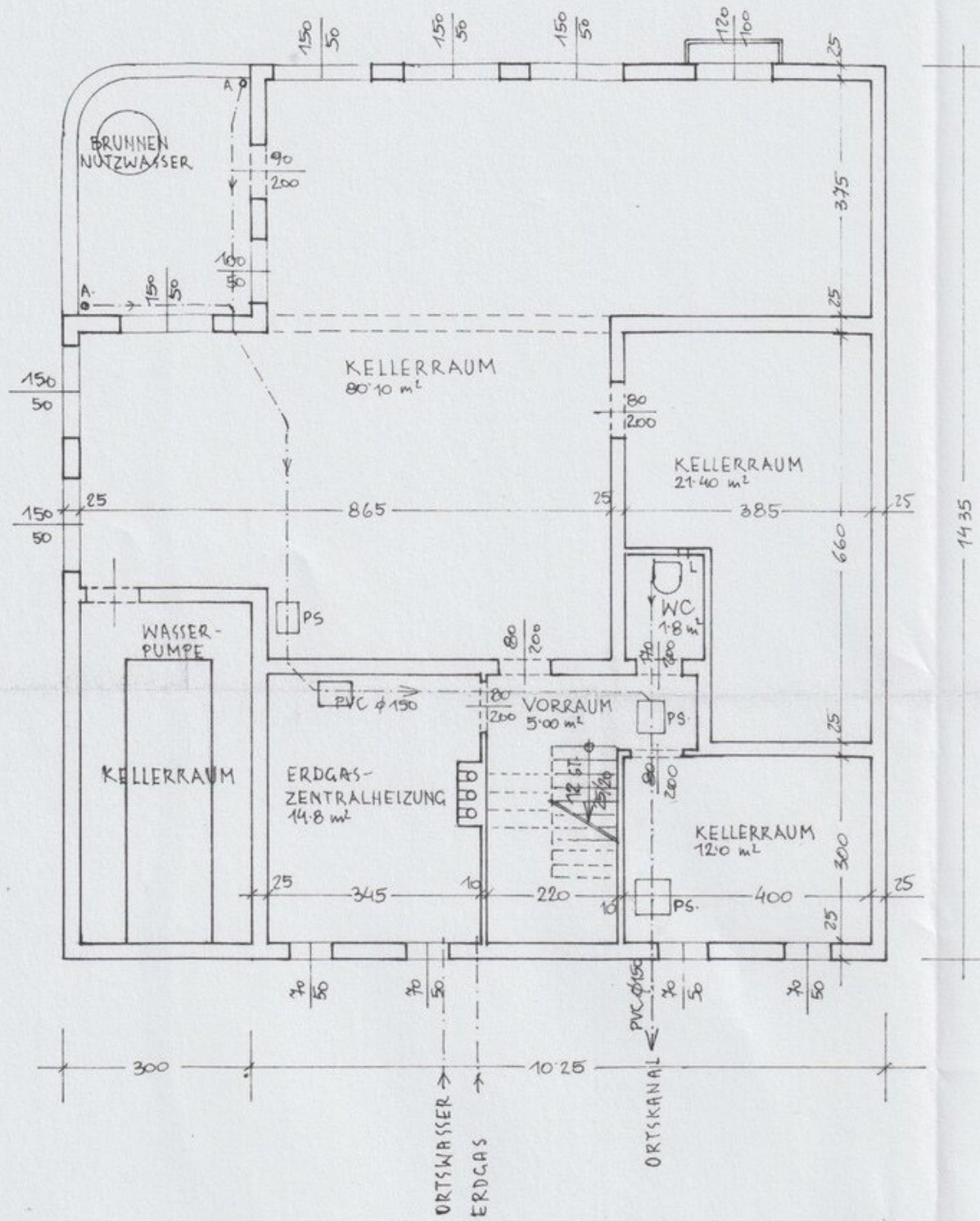






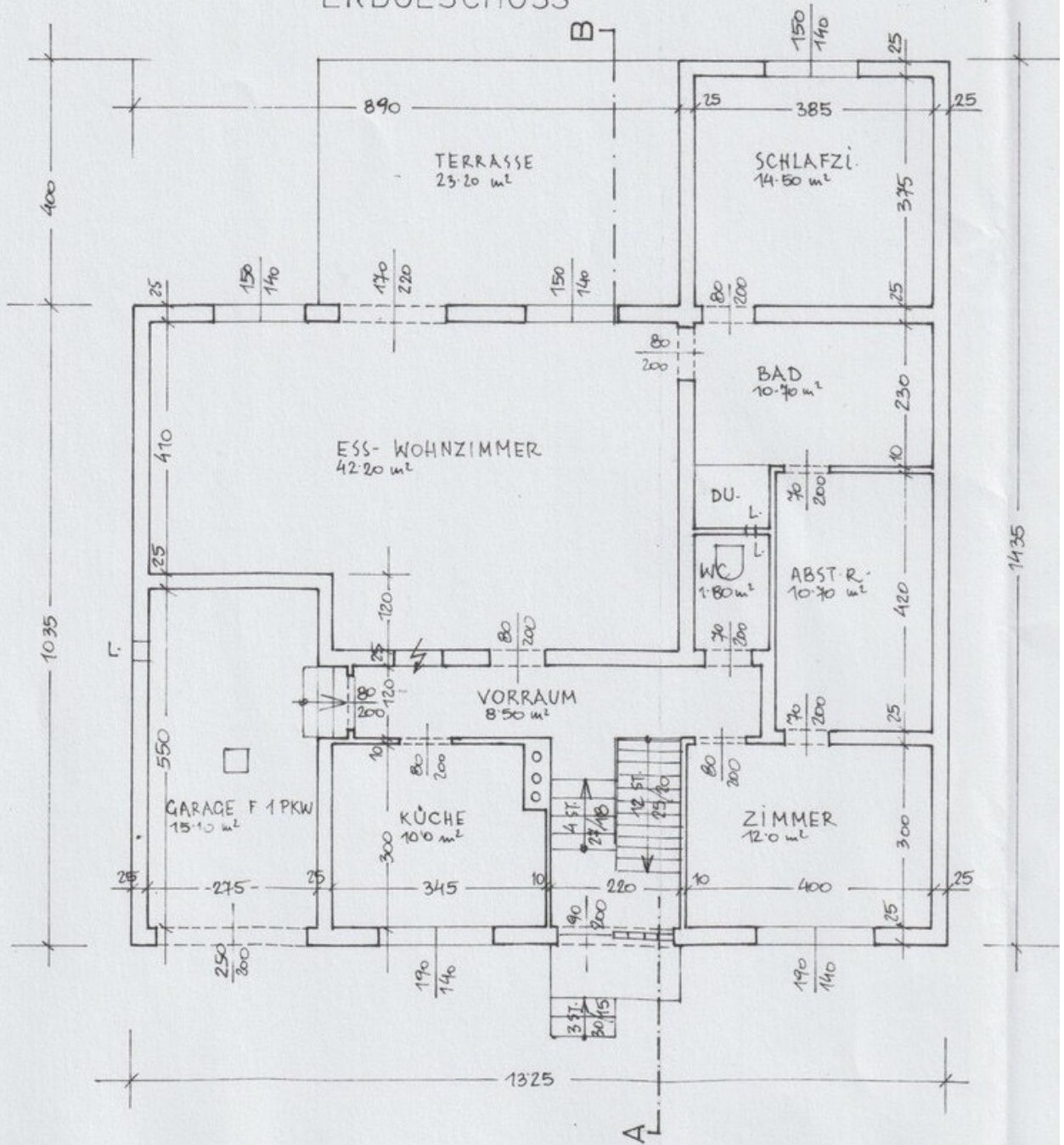


# KELLER



OR  
ER

# ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Untersiebenbrunn, Niederösterreich! Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnerlebnis, sondern auch eine ideale Lage für Familien und Naturliebhaber. Mit einem Kaufpreis von nur 349.000,00 € ist dieses Objekt eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft.

## Objektzustand, Lage und Umfeld

- Das Haus steht in einer ruhigen Sackgasse in Untersiebenbrunn. Das 650 m<sup>2</sup> große Eckgrundstück ist südseitig ausgerichtet und bietet ausreichend Privatsphäre durch eine Sichtschutzhecke zur Straße sowie eine Mauer zum Nachbargrundstück

## Gebäude, Hülle und Technik

- Baujahr: Rohbau 1972, Fertigstellung 1992
- Dämmung: Durisol-Mantelsteine mit Leca-Blähton-Füllung, Isolierputz, Fenster 2-fach Kunststoff, neu installiert 2007, inklusive Außenrollläden und Fliegengitter, Zustand der Fenster sehr gut
- Eingangstür: Kunststoff (2007).
- Dach: Pultdach, kein nutzbarer Dachboden (Kriechboden)
- Garage: Elektrisches Rolltor, ferngesteuert, Montagegrube
- Heizung: Gaszentralheizung Viessmann, teilweise Fußbodenheizung, Radiatoren, regelmäßige Thermenwartung ist aktuell.

## Wohn- und Lebensbereich

- Wohneinheit ca. 110 m<sup>2</sup>, Vorraum, ca. 40 m<sup>2</sup> helles, südseitig ausgerichtetes Wohn-Esszimmer mit direktem Terrassenzugang, 2 Schlafzimmer, voll eingerichtete Küche mit Zusatzherd, großes Bad mit Dusche und Badewanne, separates WC, sowie ein Schrankraum
- Zustand: sofort bezugsfertig, guter, funktionsfähiger Zustand
- Bodenbeläge: teilweise neue Eiche-Parkettböden, Fliesen in Vorraum, Nassräumen und Küche
- Türen: Holzinrentüren, Räume frisch ausgemalt.

## **Keller und Abstellflächen**

- Keller: Vollunterkellert (ca. 80 m<sup>2</sup>) mit Tageslicht, großer Kellerraum mit Glasbausteinflächen und eigener Terrasse zum Garten hin, weitere Räume, Toilette, Badvorbereitung vorhanden

## **Garten, Außenbereich und Extras**

- Garten mit eigener Bewässerung über Hausbrunnen, elektrische Pumpe vorhanden
- Direkt vom Haus aus Zugang zum Terrassenbereich, Terrasse mit Markise und Steinboden
- Platz für zusätzlichen Autoabstellplatz oder Carport neben dem Haus

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit einer nahegelegenen Busanbindung erreichen Sie bequem die umliegenden Orte und Städte, was für Pendler und Ausflügler besonders vorteilhaft ist. Zudem befindet sich ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe, was junge Familien besonders ansprechen wird. Ihre Kinder können somit sicher und schnell zu Fuß zur Einrichtung gelangen.

Untersiebenbrunn ist nicht nur für seine ruhige und familiäre Atmosphäre bekannt, sondern auch für die reizvolle Natur, die die Umgebung prägt. Nutzen Sie die zahlreichen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern oder einfach nur entspannen und die frische Luft genießen.

Zögern Sie nicht, dieses besondere Einfamilienhaus in Untersiebenbrunn zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern! Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

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 <8.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap