

**Einziehen & wohlfühlen: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten, PV-Anlage und moderner Haustechnik nahe dem Badese**



**Objektnummer: 1603**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7035 Steinbrunn
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	412.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

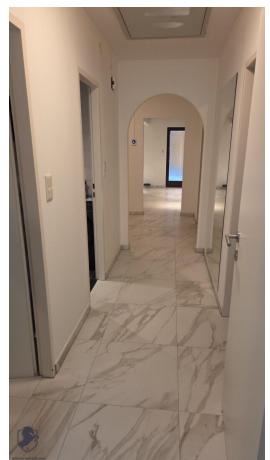
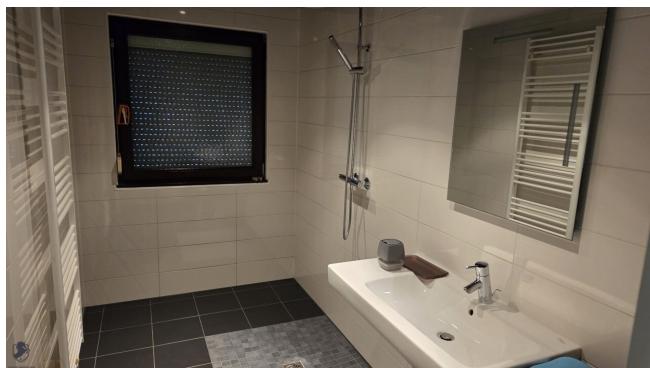


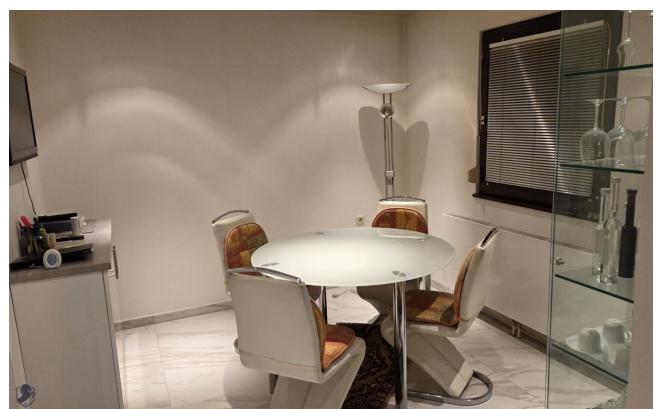
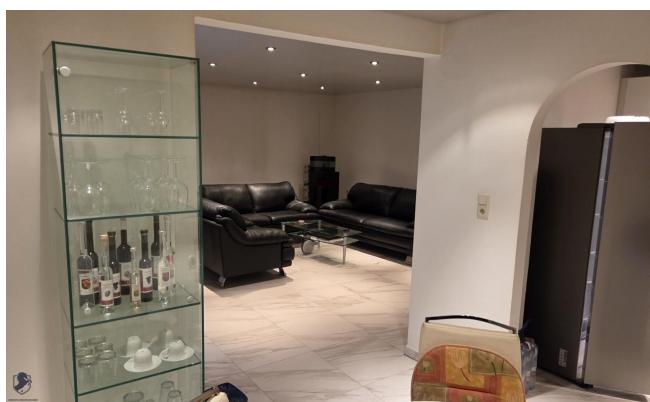
### Doris Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T 06645307013







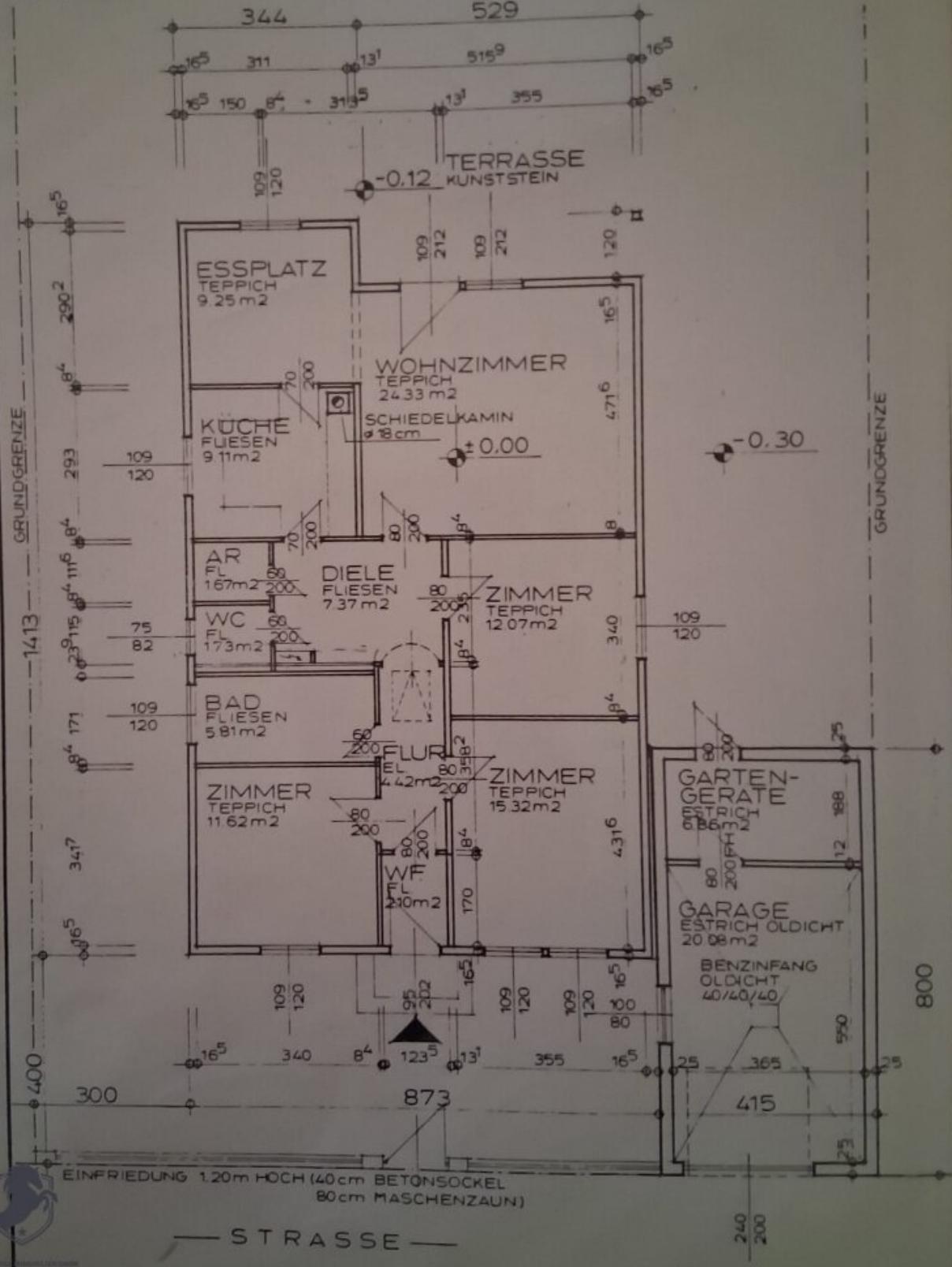


HARTL HAUS

## ERDGESCHOSS

104.80 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

104.80 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE, GARAGE 33.20 m<sup>2</sup> VERB FLÄCHE (WOHNHAUS), 117.01 m<sup>2</sup> VERB FLÄCHE (WOHNHAUS), 520



# Objektbeschreibung

## **Wir sind exklusiv beauftragt ein Einfamilienhaus auf Eigengrund in Steinbrunn am Badesee zu verkaufen**

Dieses charmante Einfamilienhaus auf Eigengrund bietet die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, moderner Technik und naturnahem Lebensgefühl. In ruhiger Wohnlage nahe dem Badesee Steinbrunn gelegen, überzeugt die Immobilie durch einen sonnigen Garten, eine großzügige Terrasse sowie zeitgemäße Ausstattung wie Photovoltaikanlage, Klimaanlage und eine neue Luftwärmepumpe (2024). Ideal für Paare oder kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause in entspannter Umgebung suchen – mit gleichzeitig guter Anbindung an Eisenstadt und Wiener Neustadt.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung in Steinbrunn (Burgenland). Die südöstliche Ausrichtung sorgt für helle, freundliche Wohnräume. Der Badesee Steinbrunn ist fußläufig erreichbar und bietet hohen Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Die Nähe zu Eisenstadt und Wiener Neustadt ermöglicht eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bei gleichzeitigem Wohnen im Grünen.

### Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde laufend gepflegt und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen. Der liebevoll angelegte Garten sowie die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse laden zum Entspannen, Grillen und Genießen sonniger Tage ein. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum.

### Raumaufteilung (Erdgeschoss)

- Vorraum / Diele

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Separate Küche
- 2 weitere Zimmer (Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Separates WC
- 2 Abstellräume

Außenbereich:

- Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche ca. 300 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 30 m<sup>2</sup>
- 2 Stellplätze

## Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. 499 m<sup>2</sup> (Eigengrund)
- Wohnfläche: ca. 105 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1983
- Ausrichtung: Südosten
- Zustand: gepflegt
- Beziehbar: nach Absprache
- Eigentumsform: AlleineigentUm

## Ausstattung & Highlights

- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe (neu 2024)
- Klimaanlage
- Zentralheizung
- Ziegelbauweise

- Fliesenböden
- Einbauküche
- Rollläden, Isolierverglasung
- Garage + Stellplätze
- Ruhige Wohnlage mit Seezugang in der Nähe

#### Sanierungen & Investitionen (Auszug)

In den vergangenen Jahren wurden rund € 103.000 in die Immobilie investiert, u. a. für:

- Umbau und Elektrifizierung der Garage
- Neue Böden und Innentüren
- Modernisierung von Bad und WC
- Photovoltaikanlage
- Neue Luftwärmepumpe (2024)
- Klimaanlage

## Kosten

Die laufenden monatlichen Kosten für Strom, Heizung (Luftwärmepumpe), Gemeindeabgaben, Wasser, Müll, Internet, GIS & TV belaufen sich derzeit auf ca. € 250,– (je nach individuellen Verbrauch)

## Kaufpreis

€ 412.000,–

## Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Besichtigung & Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung zu attraktiven Konditionen. Bei ernsthaftem Interesse vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin – überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser Immobilie.

## Rechtlicher Hinweis

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bislang noch nicht vorgelegt. Es gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz

als vereinbart.

**Folgende wichtige Eckdaten:**

Die Raumauflistung:

- 1.) 1 Flur
- 2.) 2 Zimmer
- 3.) 1 Badezimmer mit Dusche und Fenster
- 4.) 1 WC
- 5.) 2 Abstellräume
- 6.) 1 Diele
- 7.) 1 Zimmer
- 8.) 1 Wohnzimmer
- 9.) 1 Küche
- 10.) 1 Esszimmer

1.) Terrasse im Garten ca. 30m<sup>2</sup>

2.) Garage ca. 27m<sup>2</sup>

Zum Badesee sind es ca. 10 min zu Fuß.

Das Grundstück mit 499m<sup>2</sup> ist ein Eigengrundstück.

**Die monatlichen Kosten:**

Strom und Heizung-Luftwärmepumpe

Kanal und Grundgebühr - Gemeinde - Müll - Wasser

Internet - GIS -TV - betragen derzeit gesamt monatlich ca. € 250,--

**Sanierung und neu gemacht im Jahr 2012 wurde folgendes:**

**Garagenumbau.**

**Garage Elektroinstalliert mit Kamera.**

**Garagenboden**

**Ordner-Zimmerdeckenbestellung.**

**Innentüren.**

**Zaunfelder und Eingangstor.**

**Fließen im gesamten Wohnraum.**

**Badezimmerumbau mit neuer Therme.**

**WC.**

**Waschbeckenumbau.**

**Möbel und Markise.**

**Photovoltaikanlage.**

**Luftwärmepumpe im Jahr 2024.**

**Klimaanlage und TV Anlage.**

**Gesamtkosten ca. € 103.000,--**

Wir sind gerne bereit Ihnen auch Finanzierungsmöglichkeiten zu besten Konditionen anzubieten.

Sollten Sie ein ernsthaftes Interesse an dieser schönen Immobilie haben, bin ich gerne bereit einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen telefonisch zu vereinbaren.

Ich freue mich auf Ihre Anfragen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap