

## **Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten in Schwarza am Steinfeld – Ihr Traum wartet!**



**Objektnummer: 1833/73**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2625 Schwarzau am Steinfeld
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	199,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.000,00 m²
<b>Keller:</b>	72,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

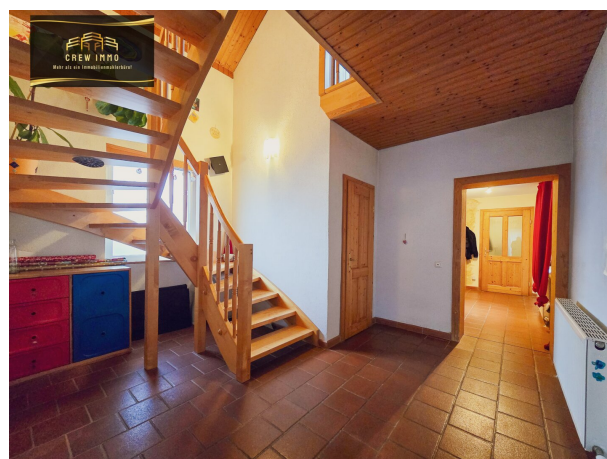
## Ihr Ansprechpartner



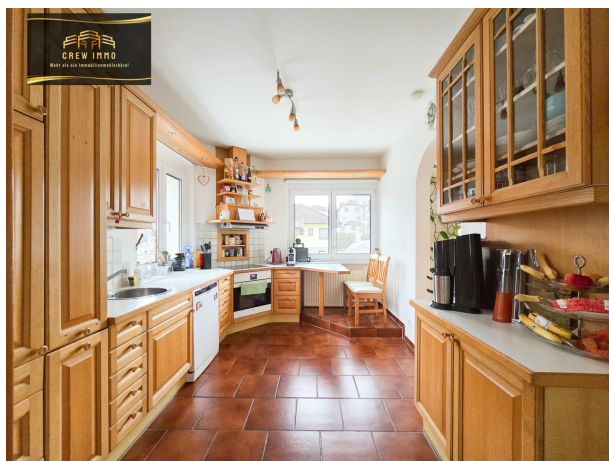
**BA Mihai George Micodin**

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarzau am Steinfeld







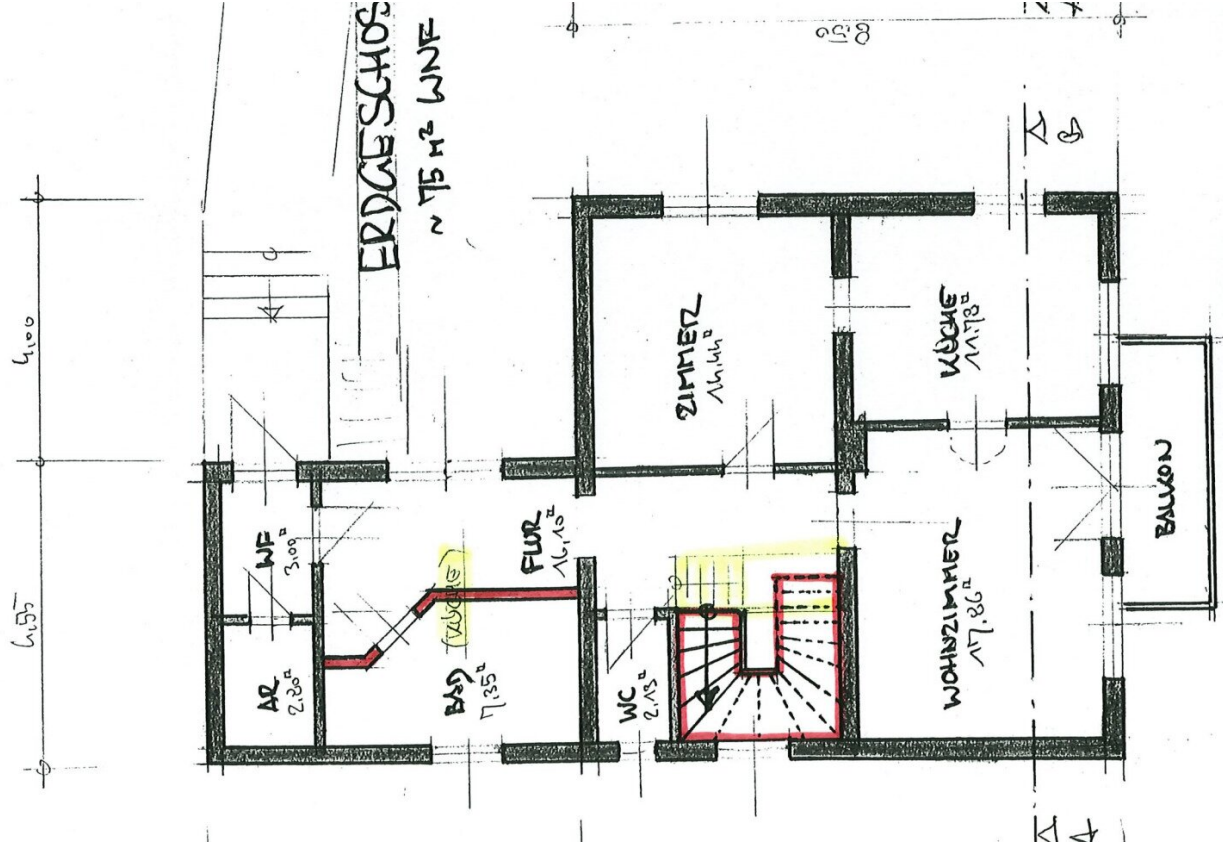










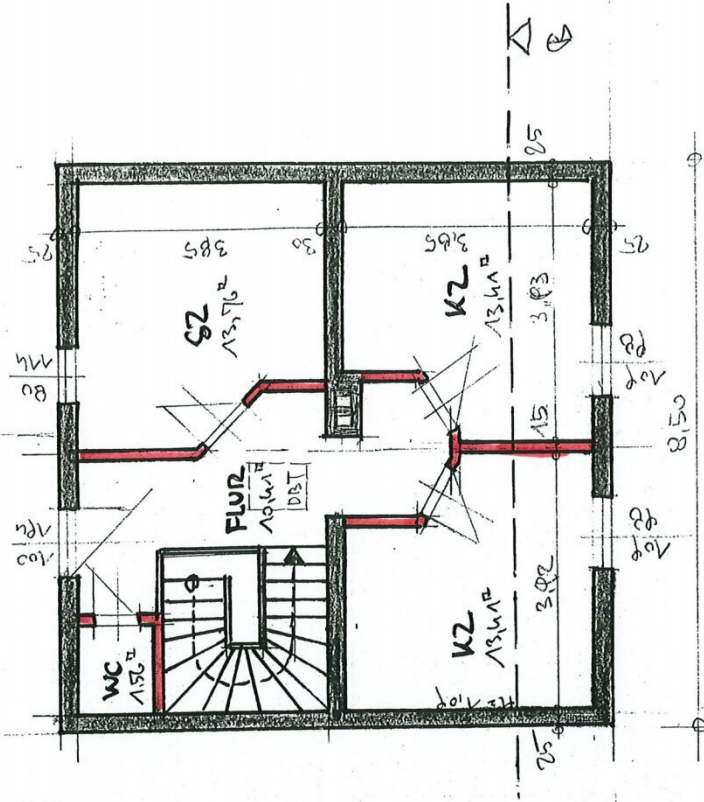


Wannus 121

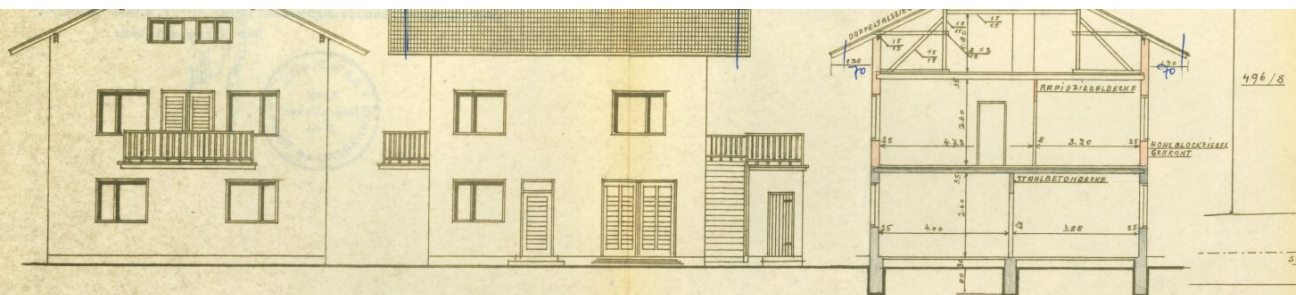
2625 SCHULMAN / STG., PITTSBURGH. 226

DNACHF SCHLOSS

W 5242 W24





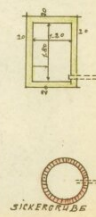
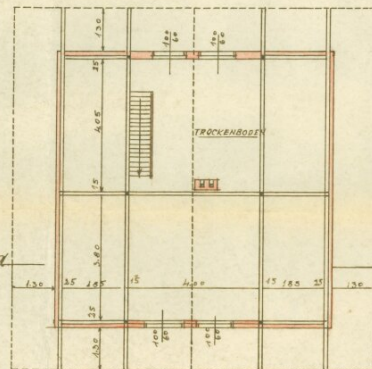
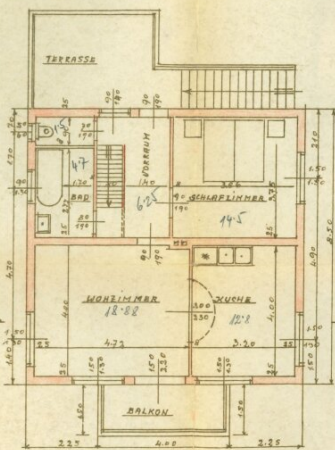
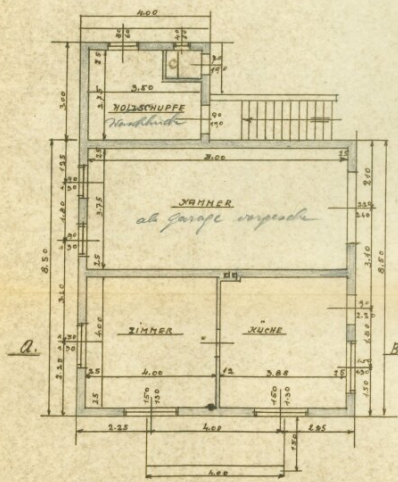


496/8

Erbgeschoss

1. Stock

Dachboden



inh. Fl. 84 m<sup>2</sup>  
inh. R. 188 m<sup>2</sup>  
Nutzfl. d. 2p. 58 m<sup>2</sup>

Josef Schönberg  
Stadtmaurermeister  
Seebenstein a. d. As  
N. O.

# Objektbeschreibung

[360° Rundgang](#) [Online Besichtigung](#) [Link](#)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Gemeinde Schwarza am Steinfeld, gelegen in der attraktiven Landschaft Niederösterreichs. Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 127 m<sup>2</sup> vereint zeitgemäßen Komfort mit vielfältigen Ausstattungsmerkmalen, die das Wohnen in dieser Region besonders angenehm gestalten.

Das Haus verfügt über fünf helle Zimmer sowie ein geräumiges Kellerabteil. Nach abgeschlossener Renovierung kann der Keller ebenfalls als Wohnbereich genutzt werden und bietet Familien ein großzügiges Platzangebot.

Die Raumaufteilung eignet sich gleichermaßen für ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer oder ein Esszimmer. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Badezimmer überzeugt durch Tageslicht, eine Badewanne sowie eine Dusche.

Zu den weiteren Vorzügen zählt ein weitläufiger Garten, ergänzt durch Balkon und Terrasse, die zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Außenbereich schaffen. Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein Stellplatz zur Verfügung.

Die zentrale Lage innerhalb von Schwarza am Steinfeld zeichnet diese Immobilie aus. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Ärzte, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten, wodurch die alltägliche Versorgung gewährleistet ist.

Das gesamte Haus ist mit Fliesen und Laminatböden ausgestattet und wird zentral beheizt. Kabel- und Satellitenanschlüsse sind vorhanden und sorgen für moderne Unterhaltung und Information.

## Objektübersicht

- Einfamilienhaus
- Standort: 2625 Schwarza am Steinfeld
- Wohnfläche: ca. 127 m<sup>2</sup>
- Wohnkellerbereich ca. 72 m<sup>2</sup>



- Zimmer: 5
- Garten, Terrasse, Balkon
- Garage, Stellplatz
- Luftwärmepumpe Zentralheizung

## **Lage**

- Zentrale Wohnlage
- Fußläufige Busanbindung
- Nahversorgung, Schulen und Ärzte im Ort
- Gute Verbindung nach Wiener Neustadt und Neunkirchen

## **Raumaufteilung**

- 127 m<sup>2</sup> klar strukturierte Wohnfläche
- Wohnzimmer
- Küche
- 5 Flexibel nutzbare Zimmer

- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche

## **Ausstattung**

- Moderne Einbauküche
- Fliesen und Laminat
- Luftwärmepumpe / Zentralheizung
- Kabel-/Satellitenanschluss
- Solider Zustand

## **Außenbereich**

- Eigengarten
- Terrasse
- Balkon
- Garage
- Stellplatz

*Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen beruhen, die uns vom Verkäufer und der Gemeinde übermittelt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weitergeben, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität*



Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

***Mihai-George Micodin BA***

*CEO & Founder*

***Handy: +436764009306***

***E-Mail: [micodin@crew-immobilien.at](mailto:micodin@crew-immobilien.at)***

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap