

**TOP-GEPFLEGTES EINFAMILIEN-HAUS MIT  
BEZAUBERNDEN ZIERGARTEN - GARAGE/WERKSTATT -  
ROHDACHBODEN - SAUNA!**



**Objektnummer: 4832/1604**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7034 Zillingtal
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Keller:	110,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	76,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Kern**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Viktorgasse 14  
1040 Wien

H +43 699 19133763





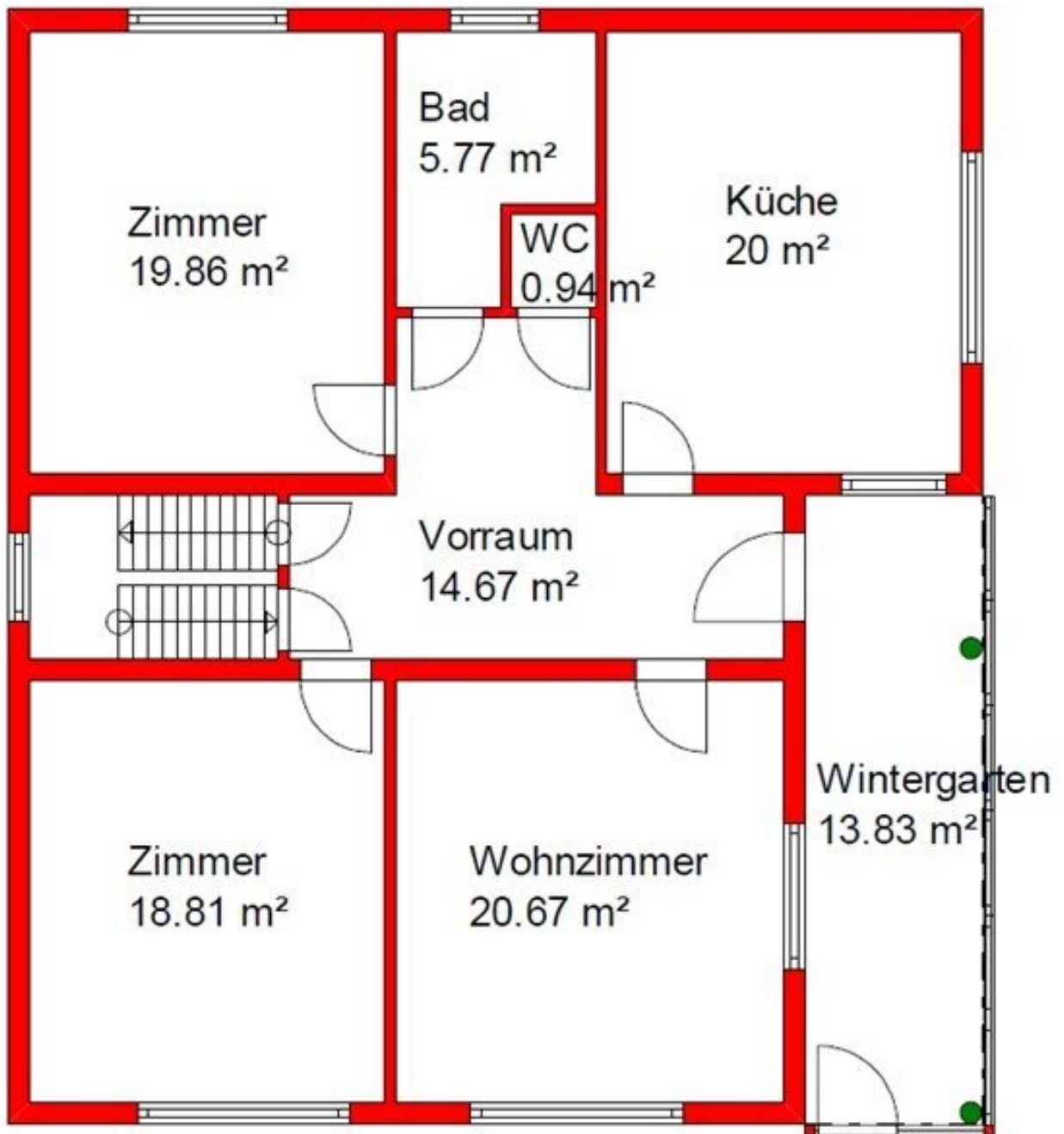












## Objektbeschreibung

Diese interessante Liegenschaft befindet sich in der schönen und ruhigen Ortschaft Zillingtal, ca. 15 Fahrminuten von Eisenstadt entfernt - nach Wien sind es ca. 50 Minuten (eine Zuganbindung findet man in den Nachbar-Ortschaften).

Kindergarten und Volksschule sind in der Ortschaft - der Steinbrunner See sowie der Neufelder See sind ganz in der Nähe!

Insgesamt gibt es eine Grundstücksfläche (EIGENGRUND) von 809 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>.

In der Einfahrt können bis zu 3 PKW parken - hinter dem Wohnhaus befindet sich die Garage (mit Reparaturgrube) und 2 PKW-Stellplätzen davor. Neben der Garage ist ein großzügiger Abstellraum sowie eine Werkstatt.

Das Haus wurde 1966 errichtet und laufend sehr gepflegt!

Raumaufteilung (alle Räume sind getrennt begehbar):

- Eingangsbereich/Wintergarten (13,83 m<sup>2</sup>)
- zentraler Vorraum (14,67 m<sup>2</sup>)
- modernes WC
- modernes Bad mit Wanne und Fenster
- Wohnzimmer (20,67 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 1 (18,81 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2 (19,86 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche mit großer Sitzecke (20,00 m<sup>2</sup>)
  
- Keller (ca. 110 m<sup>2</sup>) mit: Stüberl mit Bar / Wellnessbereich mit Sauna, Infrarot-Kabine und

Solarium / Haustechnik-Raum / Waschküche mit Ausgang in den Garten

- Rohdachboden zum Ausbauen!

Der Ziergarten liegt vor und hinter dem Haus und wurde vom Gärtner äußerst bezaubernd gestaltet.

Man findet einen Teich mit Essplatz, einen aktiven Hausbrunnen zur Gartenbewässerung und für die Speisung des kleinen Wasserfalles, sowie verschiedenste Bäume und Sträucher.

Die ganze Liegenschaft ist in einem top-gepflegten und technisch guten Zustand!

Ideal für Paare und Familien!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

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.