

**+Einzigartiges Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück,  
direkt neben Oberpullendorf! +**



**Objektnummer: 8304**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7453 Steinberg
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	151,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,95
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien





























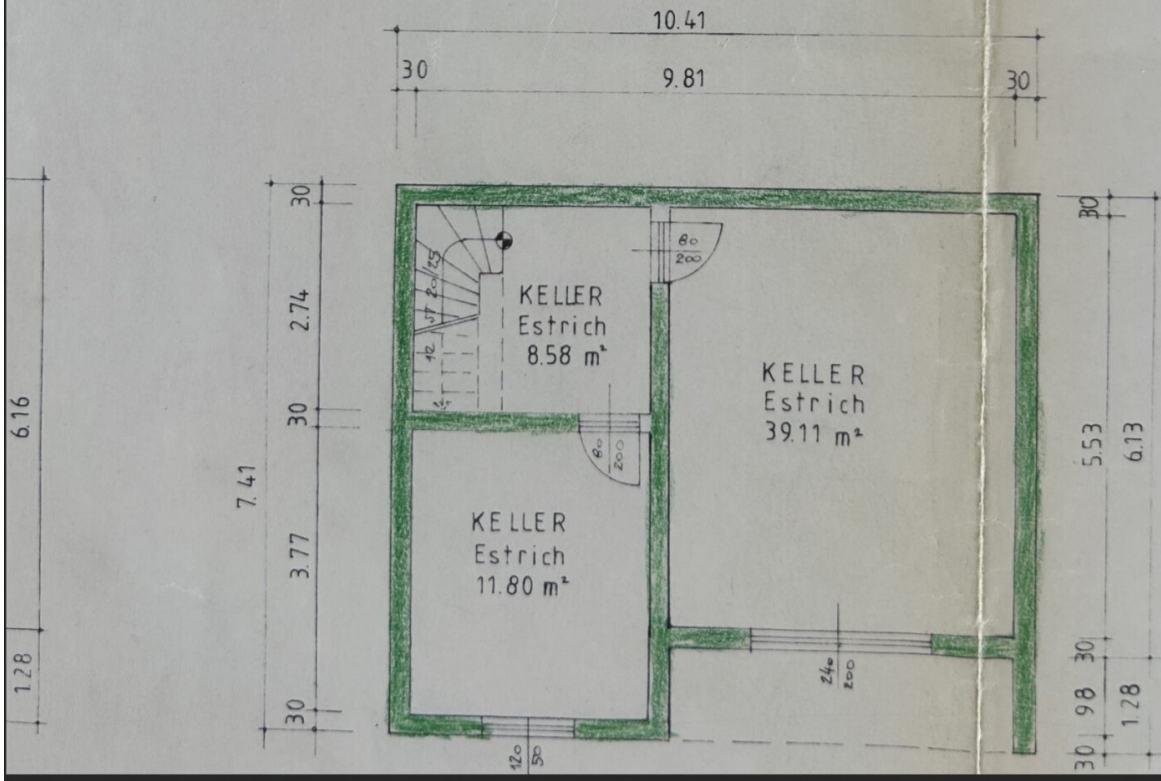




		Werkzeuge		Export/Transfer												
		Objekte	Karten	Selektion	Tab	Nachbars...	CSV	MS Excel	Flächen	Grundstü...	KS Export	KS Export				
		verwalten	Serie	erweitern	verkleinern		(CSV)	widmung	Berichte	(bat)	(traj)					
Grundstücksnummer	KG-Nummer	Grundbuchfläche (m²)	Einlagezahl	Riedname	Ertragsmesszahl	Rechtsstatus	Stichtagsdatum	Katastralgemeinde	Gemeinde	Bezirk	Herkunft	Flächenwidmung				
771/50	33055	1245	2133	Steinriegel		Grenzkataster	01.10.2025	Steinberg	Steinberg-Dörfel	Oberpullendorf	BEV	Flächenwidmung				



# KELLER



## Objektbeschreibung

**+Einzigartiges Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück, direkt neben Oberpullendorf! +**

**Nur wenige Minuten von Oberpullendorf entfernt, befindet sich ihr NEUES zu Hause in Steinberg-Dörfel (Ortsteil Steinberg).**

### ***Details zum Objekt:***

- Erdgeschoss ca.92,00m<sup>2</sup>
- Vorraum
- Zimmer I
- Zimmer II
- Küche
- Ess/Wohnbereich
- Bad mit Dusche
- WC
- großer Wintergarten mit traumhaften Ausblick!

- **Keller ca.59,50m<sup>2</sup>**
- Stiegenabgang
- Raum I
- Raum II
- WC

***Baumaterial:***

Fertigteilhaus mit Kunststoffenster doppelt verglast.

***Technik:***

- Elektroheizung mit Infrarotpaneele

***Lage des Objekts:***

Ihr neues Einfamilienhaus, welches durch seine wundervolle Lage, die Aufteilung und den guten Zustand punktet, liegt in der wunderschönen Gemeinde Steinberg-Dörfli, welche nicht nur durch die Nähe zu Oberpullendorf, sondern auch durch die angenehme Verkehrsanbindung (S31 in wenigen Minuten erreichbar) punktet.

Nur eine Gehminute entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten!

Ein Frisör, Cafehaus, Gasthaus, Kinderspielplatz, Naturrückzugsgebiet, und noch vieles mehr, befinden sich in der pulsierenden Gemeinde.

Für Bildung ist bestens gesorgt. Direkt im Ort befinden sich ein Kindergrippe/Garten, und eine

Volksschule.

Gymnasium, Handelsakademie und noch weitere Bildungszentren sind in der Nachbargemeinde, in der Bezirkshauptstadt Oberpullendorf, welche nur eine Autominute entfernt ist, zu finden.

Weiters bietet Oberpullendorf ein nahezu unendliches Angebot an Restaurants, Bars, Diskotheken und noch viel mehr!

Nur 17km Entfernt befindet sich die sehr beliebte Therme Lutzmannsburg!

Im Großen und Ganzen glänzt diese einmalige Immobilie, durch den bezugsfertigen Zustand, die Größe, die Lage und den Garten inkl. Rückzugsbereich, welcher den stressigen Alltag auf Anhieb vergessen lässt.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses einmalige Wohnhaus vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)