Moderner Bungalow in Seenähe – großer Garten mit zwei Terrassen

Objektnummer: 7939/2300163210

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7035 Steinbrunn
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	240.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.846,15 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Sternekütche

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? Viel Platz zum Entspannen, Leben und Genießen – nur wenige Gehminuten vom Steinbrunner Bade-See entfernt

Dieser gepflegte Bungalow in Steinbrunn verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem außergewöhnlich großzügigen Doppel-Pachtgrundstück. Nur wenige Gehminuten vom beliebten Steinbrunner Bade-See entfernt erwartet Sie eine Immobilie, die sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Wochenend- oder Ferienhaus ideale Voraussetzungen bietet.

Auf rund **135 m² Wohnfläche** verteilen sich vier Zimmer in einer angenehmen und durchdachten Raumaufteilung. Die solide Bauweise, zahlreiche Modernisierungen sowie die liebevoll gepflegte Außenanlage schaffen ein Wohnumfeld, in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

? **Ihre Highlights auf einen Blick**

? ca. **135 m² Wohnfläche**

? ca. **880 m² Doppel-Pachtgrundstück**

? 4 Zimmer

? **Hauptwohnsitz möglich**

? massive Ytong-Bauweise

? 3-fach verglaste Kunststofffenster

? klimatisiertes Hauptschlafzimmer

? Bramac-Ziegeldach mit sehr gut erhaltenem Dachstuhl

? drei voll funktionsfähige Öfen und Kamine (10 kW Pelletofen, Kaminofen & Schwedenofen)

? zwei großzügige Terrassen

? Terrasse mit Glasdach und automatischer Beschattung

? neuer Zaun

? zwei neu errichtete Einfahrten

? Stellplätze für mindestens drei Fahrzeuge

? Hobbyraum

? großzügiger, von außen begehbarer Dachboden als Stauraum

? sofort verfügbar

?? **Wohnen mit hoher Lebensqualität**

Das Herzstück der Immobilie bilden die großzügigen Wohnbereiche und die beiden überdachten Terrassen, die zu jeder Tageszeit einen angenehmen Aufenthaltsort bieten. Während Sie auf einer Terrasse die Morgensonne genießen, lädt die zweite Terrasse zu entspannten Abendstunden im Freien ein.

Besonders komfortabel präsentiert sich die mit Glasdach und automatischer Beschattung ausgestattete Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft.

Das klimatisierte Hauptschlafzimmer sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehme Temperaturen. In der kälteren Jahreszeit schaffen die drei vorhandenen Öfen und Kamine eine behagliche Atmosphäre und machen das Haus zu einem gemütlichen Rückzugsort.

Der großzügige Dachboden bietet wertvolle zusätzliche Lagerflächen und ist bequem von außen zugänglich.

? **Gartenparadies in Seenähe**

Das weitläufige Doppel-Pachtgrundstück bietet außergewöhnlich viel Platz für Gartenliebhaber, Familien und Freizeitaktivitäten. Ob Sonnenplatz, Gemüsebeet, Spielbereich oder gemütliche Grillabende mit Freunden – hier genießen Sie selten gewordenen Freiraum mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die gepflegte Gartenanlage bildet gemeinsam mit den beiden Terrassen eine private Wohlfühlzone mit hohem Erholungswert.

? **Lage & Umgebung**

Die Immobilie befindet sich in einer besonders beliebten Wohn- und Freizeitlage nahe dem Steinbrunner Bade-See. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Hauptwohnsitznutzer als auch für Wochenend- und Ferienhausbesitzer besonders attraktiv.

?? Steinbrunner Bade-See mit öffentlichem Badebereich in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar

? Kiosk und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe

? zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür

? ausgezeichnete Anbindung Richtung Eisenstadt, Wien, Wiener Neustadt und Ungarn

Steinbrunn befindet sich in den folgenden Entfernungen zu nachstehenden Orten:

- Neufeld an der Leitha: ca. 5 km (ca. 5 Min.)
- Eisenstadt: ca. 10 km (ca. 12 Min.)
- Wiener Neustadt: ca. 24 km (ca. 25 Min.)
- Sopron: ca. 25 km (ca. 20 Min.)
- Parndorf: ca. 35 km (ca. 25 Min.)
- Wien Hauptbahnhof: ca. 46 km (ca. 35 Min.)
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 52 km (ca. 35 Min.)

Die ruhige Seenähe in Verbindung mit der hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ausflugsziele macht diese Lage zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber, Badegäste und Erholungssuchende ohne auf moderne Annehmlichkeiten zu verzichten.

?? **Pachtgrundstück**

Die Immobilie befindet sich auf einem Doppel-Pachtgrundstück. Die jährliche Pacht bei Übernahme beträgt nach Auskunft der Gemeinde Steinbrunn aktuell umgerechnet **€ 3.802,--**. Der Pachtvertrag läuft bis **2041** und wird von der Gemeinde Steinbrunn verwaltet.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einer Grundstücksteilung, wodurch sich die laufenden Pachtkosten entsprechend reduzieren können.

? **Attraktives Potenzial für Anleger**

Die Lage nur wenige Gehminuten vom öffentlichen Badebereich des Steinbrunner Sees entfernt macht diese Immobilie nicht nur für Eigennutzer interessant. Auch als vermietbare Ferienimmobilie oder Wochenendhaus bietet das Objekt attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, hoher Freizeitqualität und guter Erreichbarkeit schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung in einer gefragten Erholungsregion.

? **Kaufpreis: 240.000 €**

? **Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung die besondere Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügigem Freiraum und unmittelbarer Seenähe – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung

Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap