

**TOP-EINFAMILIENHAUS MIT 933 m<sup>2</sup> GRUND -  
KLIMA/POOL/GARAGE!**



**Objektnummer: 4832/1620**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Sankt Margarethener Straße |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus     |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 7011 Siegendorf            |
| Baujahr:          | 1994                       |
| Zustand:          | Modernisiert               |
| Wohnfläche:       | 292,00 m²                  |
| Zimmer:           | 5,50                       |
| Bäder:            | 2                          |
| WC:               | 3                          |
| Keller:           | 143,00 m²                  |
| Kaufpreis:        | 699.000,00 €               |
| Betriebskosten:   | 95,00 €                    |
| Provisionsangabe: |                            |

25.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



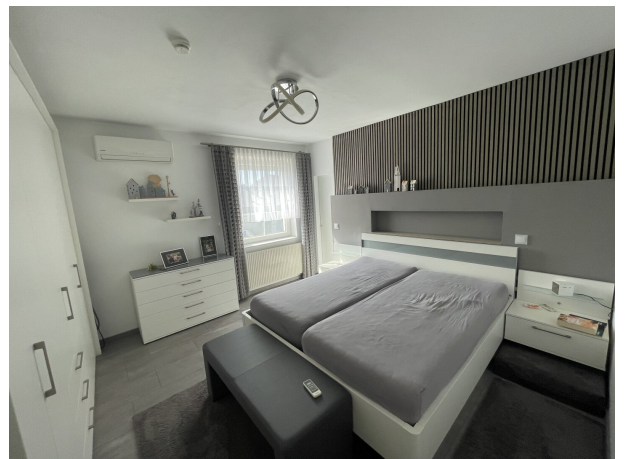
**Sabine Kern**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Viktorgasse 14  
1040 Wien

H +43 699 19133763













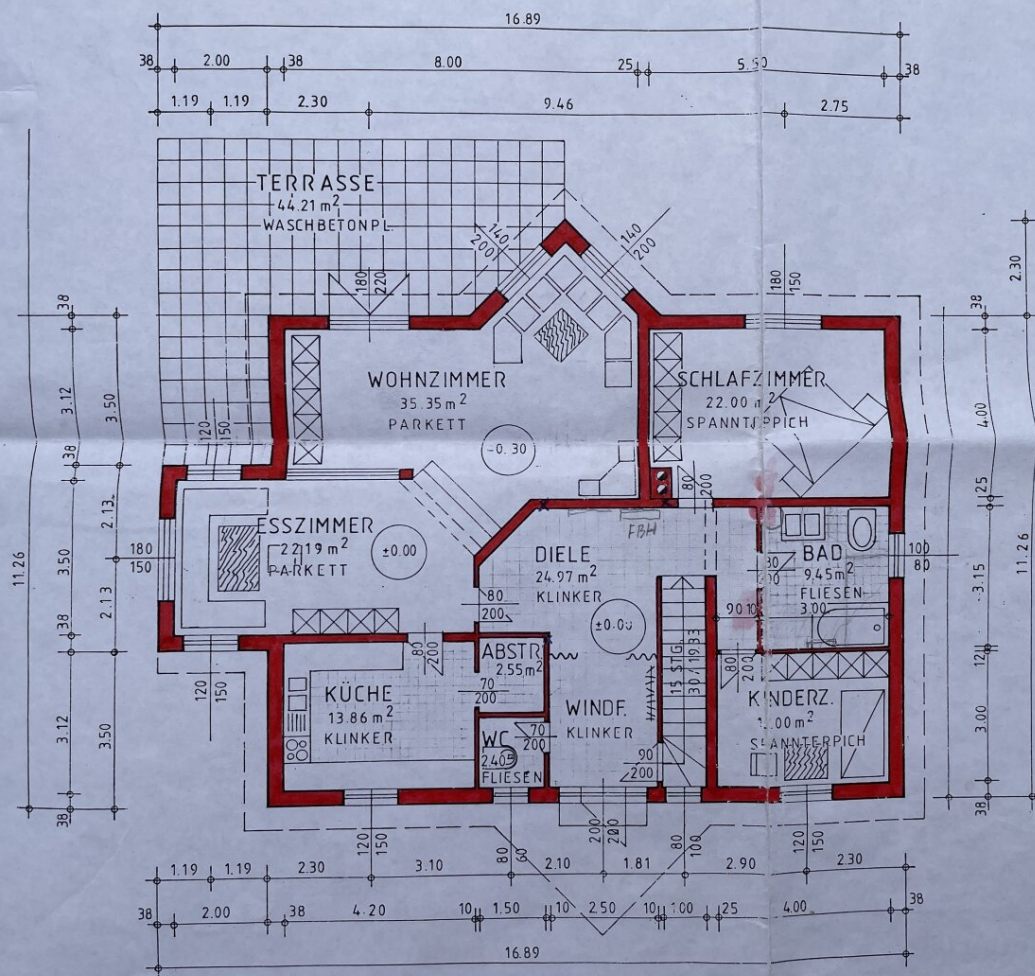






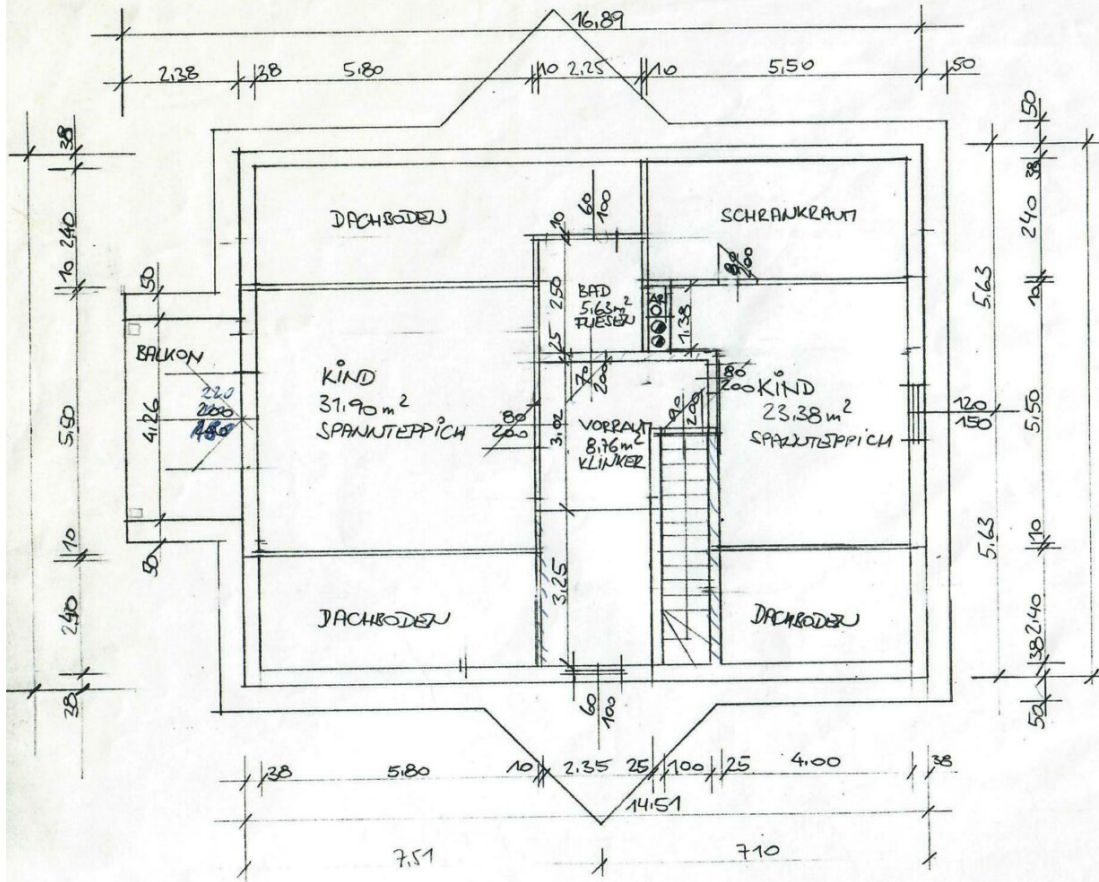


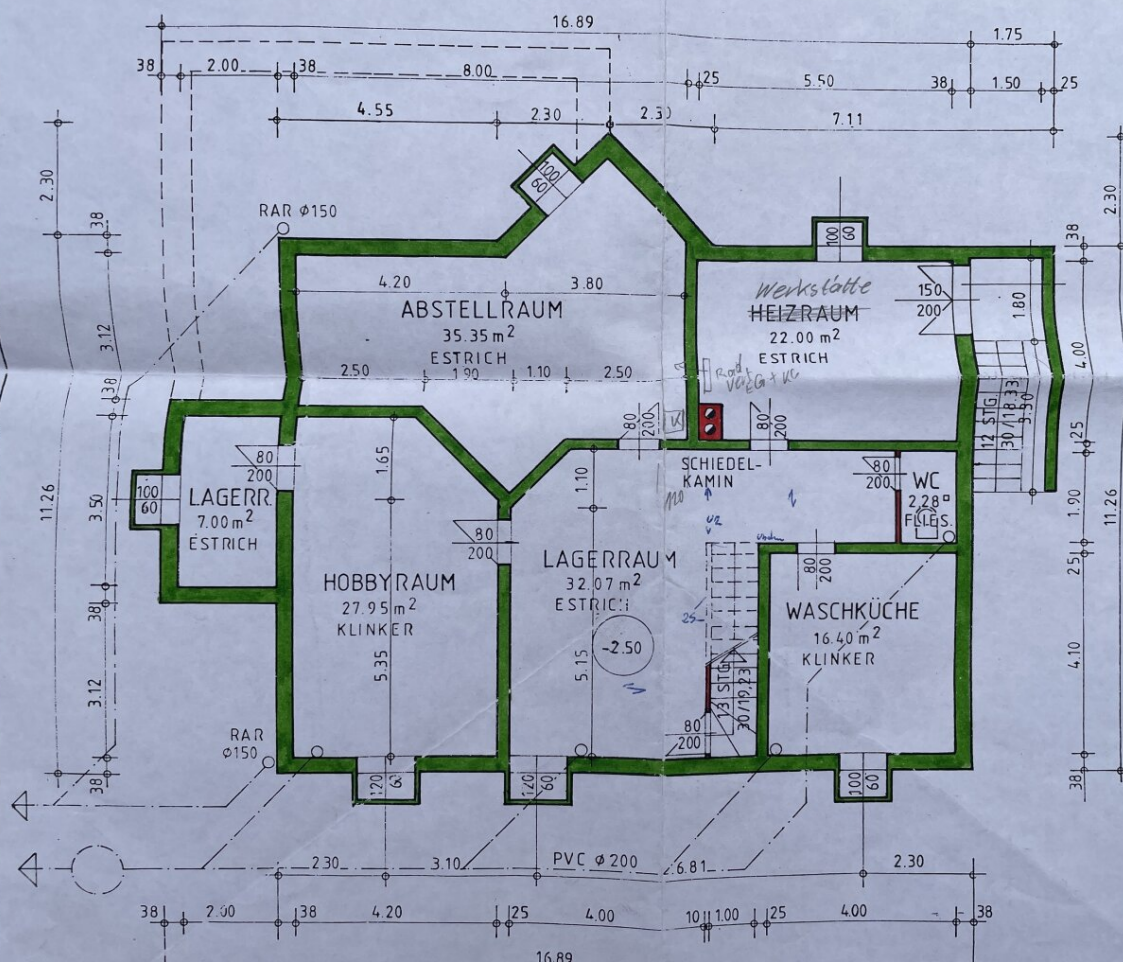




DACH  
1ST. St.  
RD. 1st

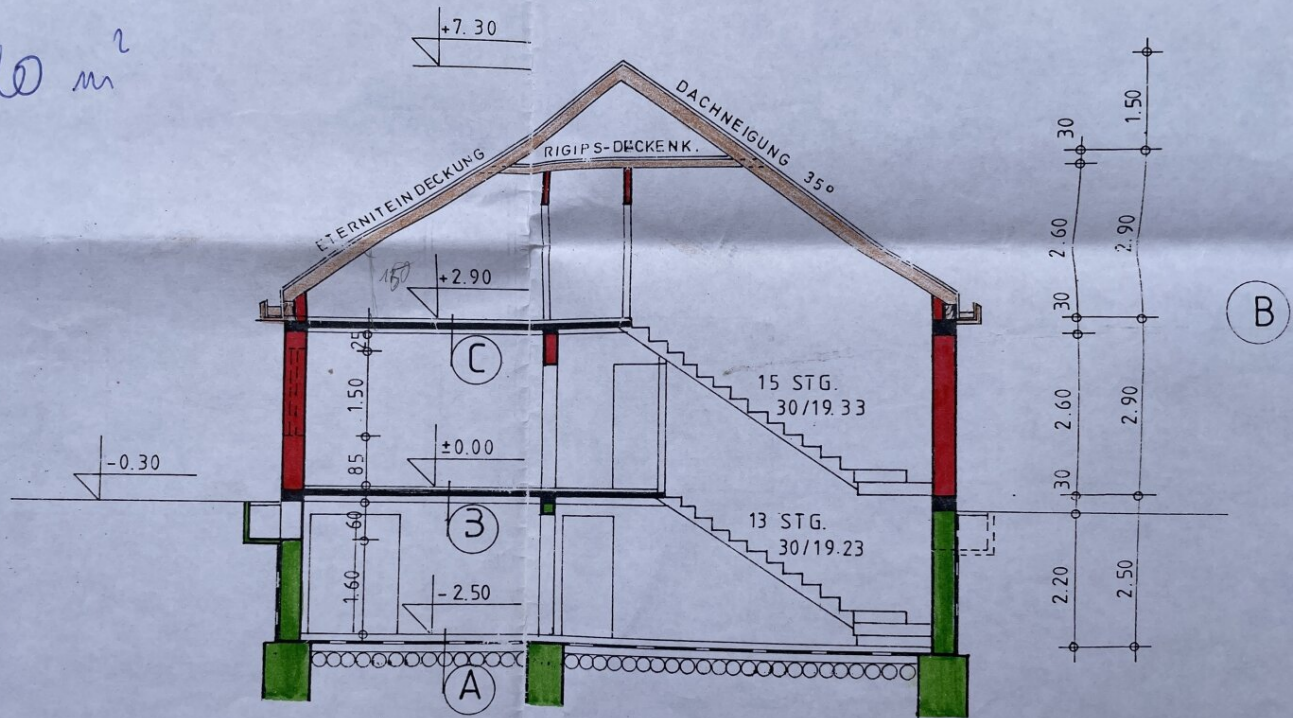
BENCZAK STEFAN Józ.  
+ MARGIT





AUSGEBAUT

120 m<sup>2</sup>



Schnitt 1-1

## Objektbeschreibung

Diese interessante Liegenschaft mit insgesamt **933 m<sup>2</sup> Grund** befindet sich in einer ruhigen Seitengasse (Privatstraße im Eigentum!) in der Gemeinde Siegendorf - nur ca. 10 Fahrminuten von Eisenstadt bzw. vom Neusiedler See entfernt.

Gebaut im Jahr 1994, wurde 2015 eine aufwändige SANIERUNG durchgeführt und danach laufend weiter investiert, wobei mit schönen Materialien nicht gespart wurde.

Das Haus besteht aus **2 Wohneinheiten (EG +OG), die verbunden oder getrennt** genutzt werden können!

Insgesamt gibt es eine Wohnfläche von **215 m<sup>2</sup>** und **143 m<sup>2</sup> KELLER**:

### ERDGESCHOSS:

- zentraler Vorraum (überdachter Eingangs-Bereich) 24,97 m<sup>2</sup>
- WC
- Bad mit Wanne und Fenster 9,45 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essplatz 13,86 m<sup>2</sup>
- offenes Esszimmer 22,19 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 35,35 m<sup>2</sup>
- Wintergarten auf ehem. Terrasse (ca. 25 m<sup>2</sup>)
- 2 Zimmer 14 + 22 m<sup>2</sup>

### OBERGESCHOSS:

- Vorraum, WC
- Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- 2 Zimmer (23,38 m<sup>2</sup> + 31,90 m<sup>2</sup>)
- überdachte Balkon-Terrasse

Das ganze Haus ist hochwertigst ausgestattet und wird **TEILMÖBLIERT (nach Absprache) verkauft - Ist im Kaufpreis inkludiert!**

### **Klima / neue Pellets-Zentralheizung!**

Im großen Einfahrts-Bereich findet man Platz für mind. 3 PKW und eine Doppelgarage mit Abstellraum

Im Garten findet man eine überdachte Terrasse mit gemauerter Sitzecke sowie einen Pool und einen Grillplatz!

Weiters gibt es einen hübschen Fischteich.

Diese Liegenschaft ist äußerst charmant und ansprechend - sie eignet sich auch perfekt für die größere Familie oder zum Generationen-Wohnen!

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.