

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



**Objektnummer: 8015**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7453 Steinberg-Dörfel            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2014                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 123,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 308,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 450,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 136,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.900,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8



































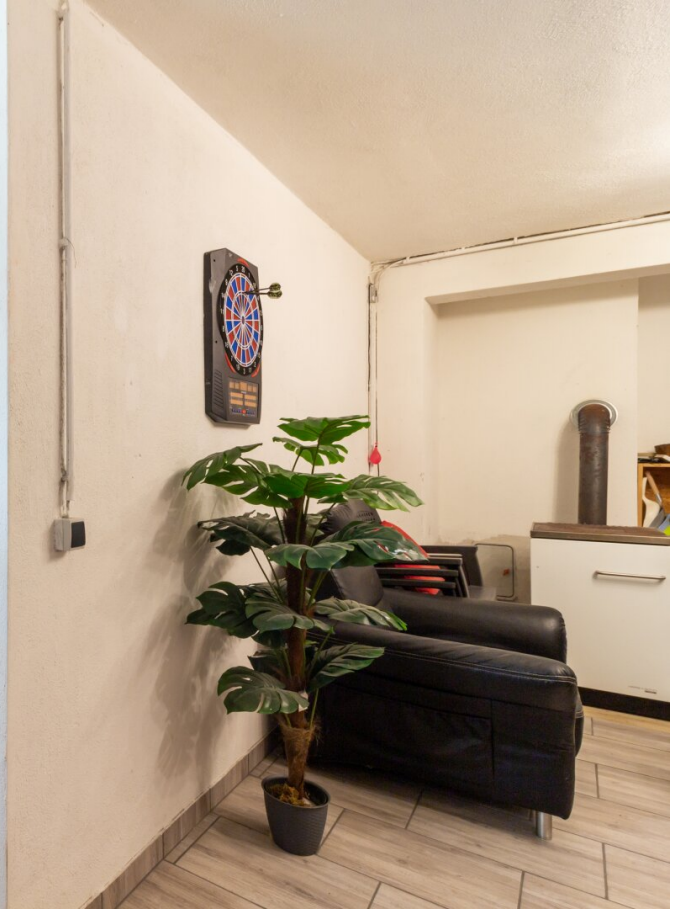
























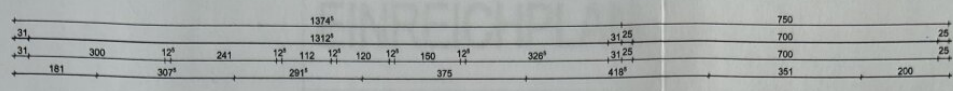




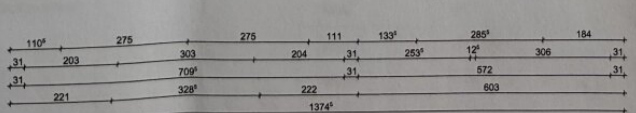
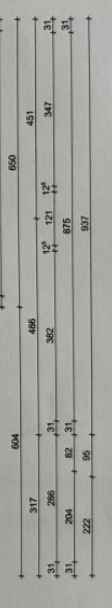
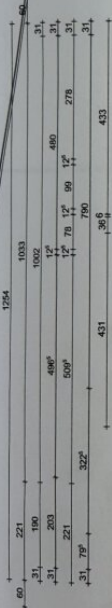
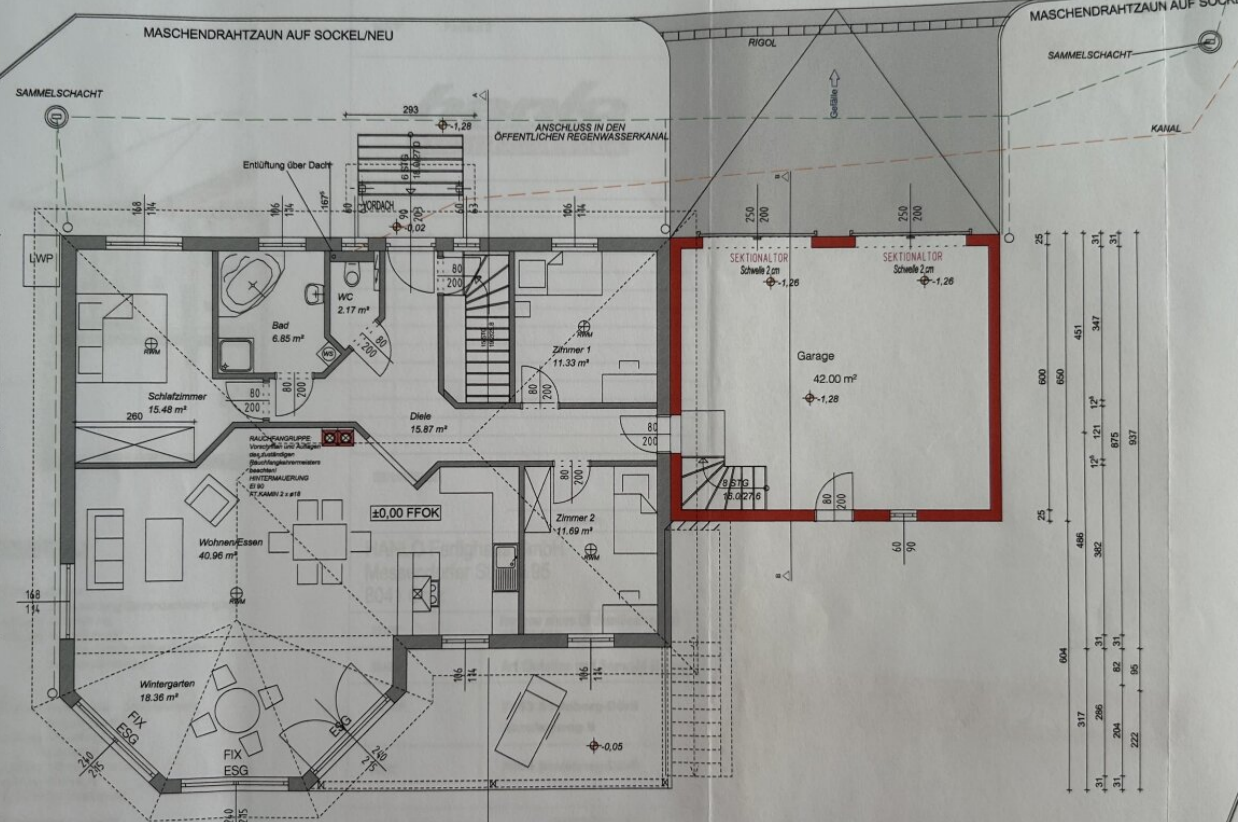








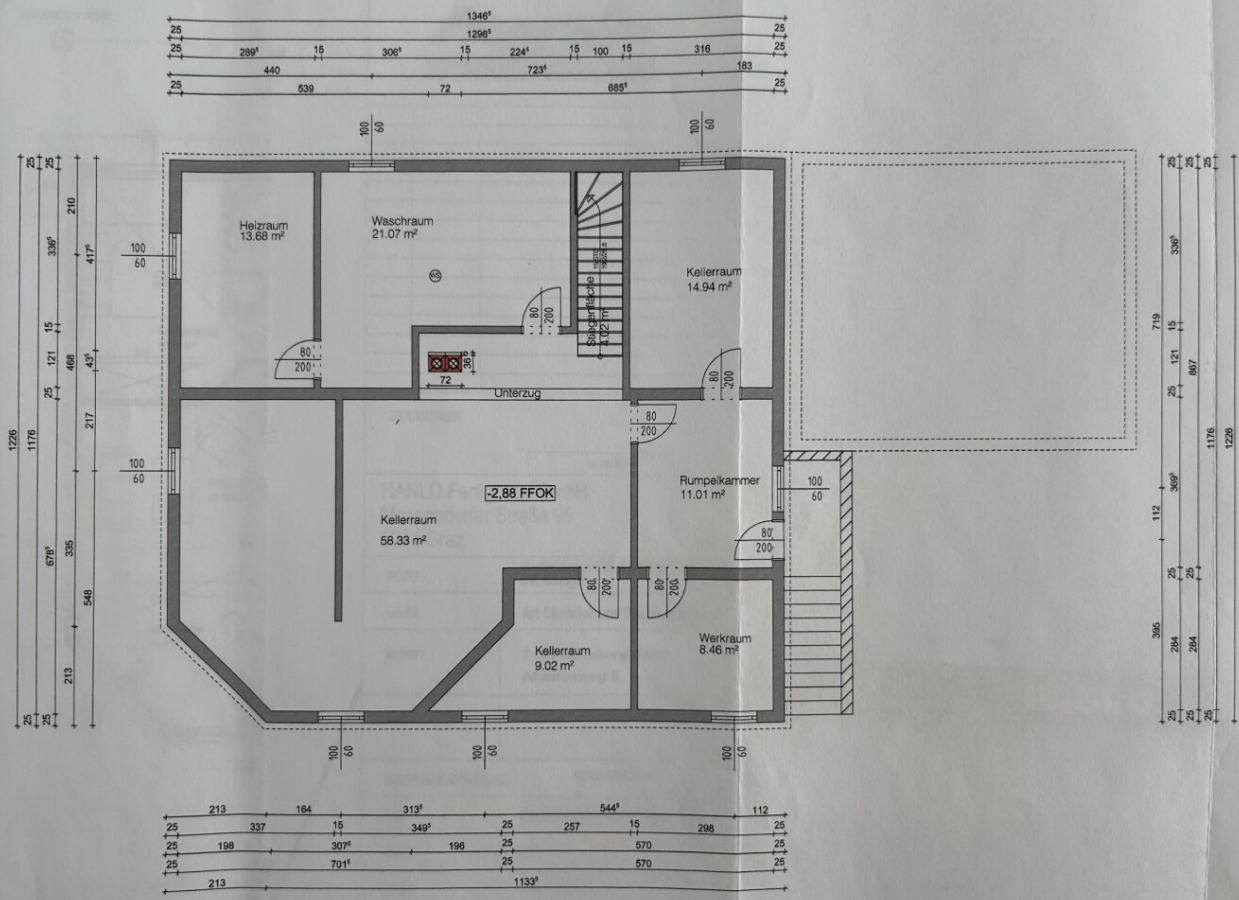
LAGE UND HÖHE ZU DEN ANSCHLUSSSCHÄCHTEN VOR BEGINN IN DER NATUR PROFENITII



HAUS  
 WNF: 122.71 m<sup>2</sup>  
 BF: 148.35 m<sup>2</sup>  
 GARAGE  
 BF: 48.75 m<sup>2</sup>

ZAUNBESTAND

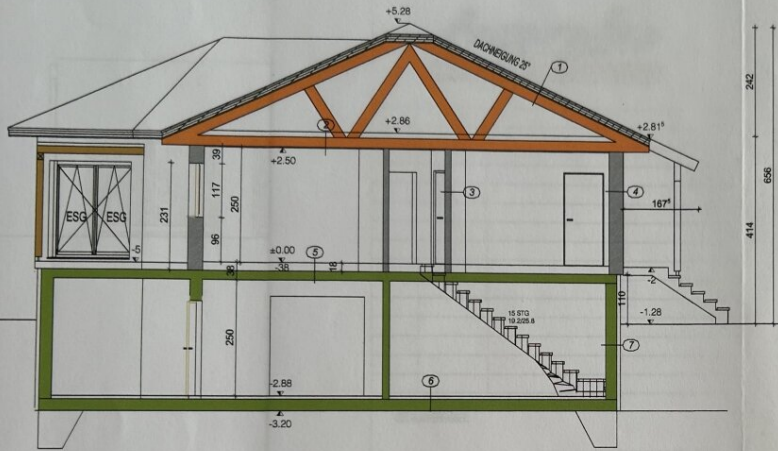
Plan 7: ... die befestigten Flächen Zuweg, Stellplatz, Zufahrt und Terrasse



NUTZFLÄCHE: 136.51 m<sup>2</sup>

Alle Maße sind in Meter angegeben. Die Maße sind ohne Gewähr zu verstehen.



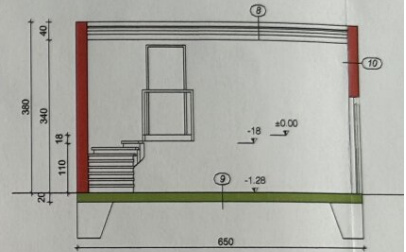


### SCHNITT A-A

- ① Nagelbinder  
 Dachdeckung (Betondachstein grau)  
 4,80 cm Dachlattung  
 4,80 cm Konterlattung  
 Unterspannbahn diffusionsoffen  
 Nagelplattenbinder
- ②  
 18,00 cm Mineralwolle - Dämmelement  
 Nagelplattenbinder  
 18,00 cm Mineralwolle  
 Dampfbremse  
 4,40 cm Montagelatten dazw.  
 4,00 cm Steinwolle  
 1,25 cm Gipsfaserplatte
- ③ Innenwand, tragend  
 1,25 cm Gipsfaserplatte  
 10,00 cm Holzkonstruktion dazw.  
 5,00 cm Mineralwolle  
 1,25 cm Gipsfaserplatte

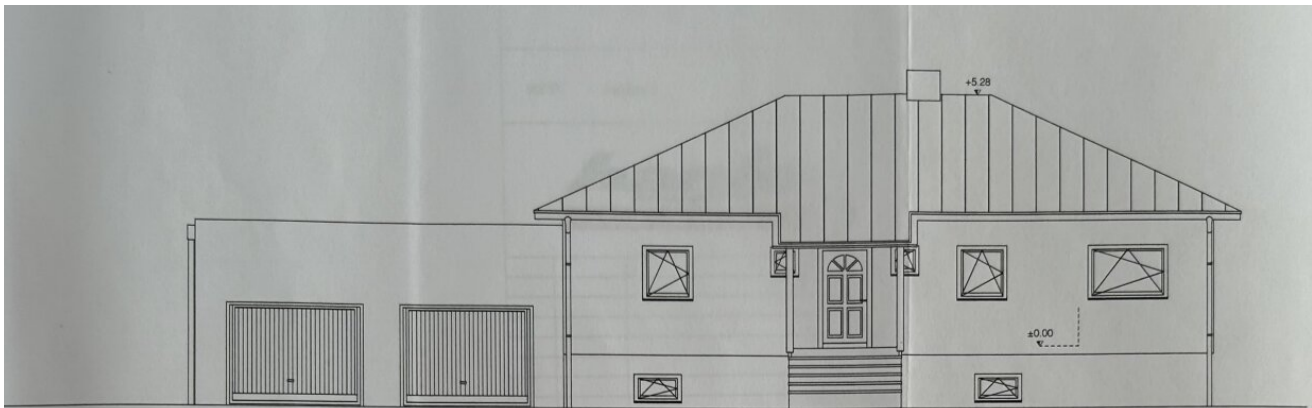
- ④ Außenwand 31cm  
 0,02 cm Reibeputz  
 0,02 cm Armierung/Spachtelung  
 12,00 cm EPS-F Polystyrol  
 Kleber  
 1,25 cm Gipsfaserplatte  
 16,00 cm Holzkonstruktion dazw.  
 16,00 cm Mineralwolle  
 Dampfformse  
 1,25 cm Gipsfaserplatte
- ⑤ Fußboden KG/EG  
 1,00 cm Belag  
 7,00 cm Betonestrich  
 PE - Folie  
 3,00 cm EPS - W20 Hartschaumplatten  
 7,00 cm Hartschaumplatten  
 Horizontalabdichtung  
 20,00 cm STB - Platte lt. Statik  
 Dämmung vollflächig lt. EA

- ⑥ Fußboden Keller  
 1,00 cm Belag  
 6,00 cm Betonestrich  
 PE - Folie  
 25,00 cm STB - Platte lt. Statik  
 Saubereitschicht  
 Trennlage  
 Pollierung
- ⑦ Kellerwand  
 1,50 cm Innenputz  
 25,00 cm Betonwand  
 8,00 cm Dämmung  
 0,50 cm Sockelputz

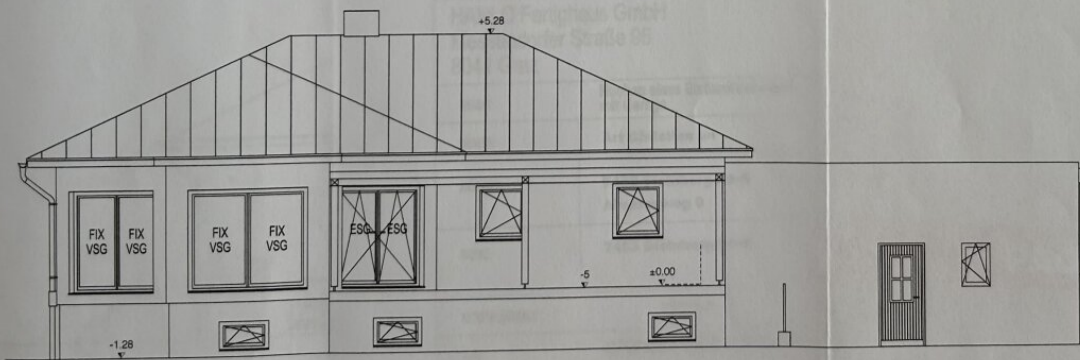


### SCHNITT B-B

- ⑧  
 Kies  
 Extrudiertes Polystyrol  
 Dachhaut  
 15,00 cm STB Decke mit Gefälle
- ⑨  
 Öldichter Betonestrich  
 Horizontalsolierung  
 Untarbelton  
 20,00 cm Rollierung
- ⑩  
 Innenputz  
 25,00 cm Massivbau  
 Aussenputz

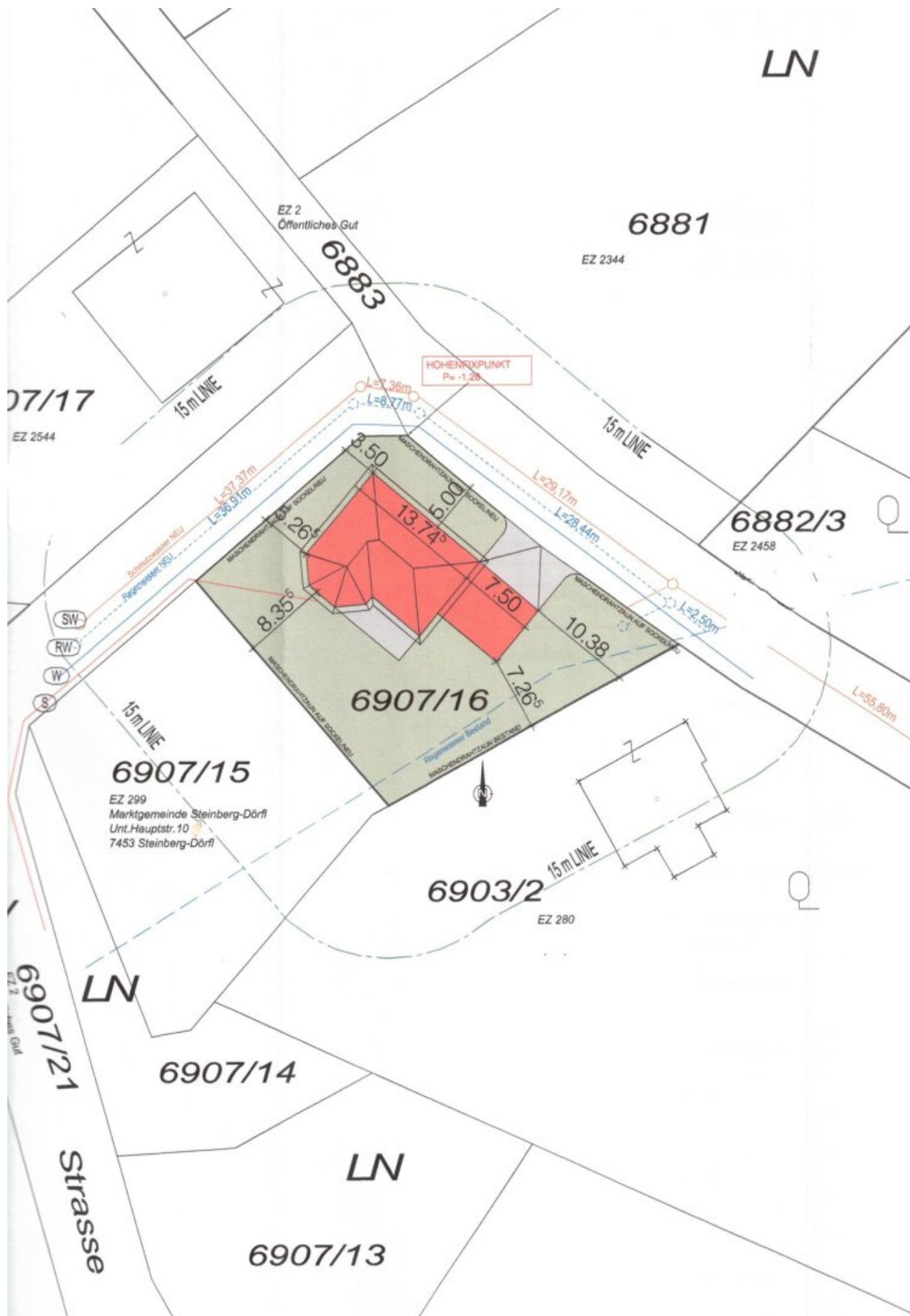


ANSICHT NORD/OST



ANSICHT SÜD/WEST





## Objektbeschreibung

**+Nettes Einfamilienhaus gerade mal 10 Jahre alt, 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. 123m<sup>2</sup>
- Diele
- Bad mit Badewanne & Dusche
- WC
- Zimmer I
- Zimmer II
- Zimmer III
- Küche
- Wohn/Essbereich
- Wintergarten



- Doppelgarage 49m<sup>2</sup> mit direktem Zugang in den Wohnbereich 49m<sup>2</sup>
  
- **Keller ca.136m<sup>2</sup>** (Raumhöhe 2,5m)
  
- Vorraum
  
- Hobbyraum
  
- Lagerraum
  
- Heizraum
  
- Waschraum
  
- Kellerraum I
  
- Kellerraum II

***Baumaterial:***

HANLO Fertigteilhaus (16cm Mineralwolle, Decke Dachboden 18cm Mineralwolle)  
 Kunststofffenster dreifach verglast, Holztüren und Türstöcke, Zimmer mit Melan, Bäder und WC mit Fliesen

***Technik:***

- Heizung Luftwärmepumpe (Große Wartung wird demnächst noch gemacht)
- Schwedenofen im Wohnbereich (Übergangszeit)

- Klimaanlage mit 2 Innengeräten

**Kosten:**

-sehr wenig Energiekosten, in Summe rund 110,-/Monat

**Lage des Objekts:**

Ihr neues Einfamilienhaus, welches durch seine wundervolle Lage, die Aufteilung und den guten Zustand punktet, liegt in der wunderschönen Gemeinde Steinberg-Dörfel, 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.

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 Kindergarten, und eine Neue Mittelschule .

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)