

# **Einfamilienhaus mit gemütlichem Wintergarten in zentraler Lage in Stegersbach**



**Objektnummer: 5953/390**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7551 Stegersbach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	151,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Wolf**

ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau





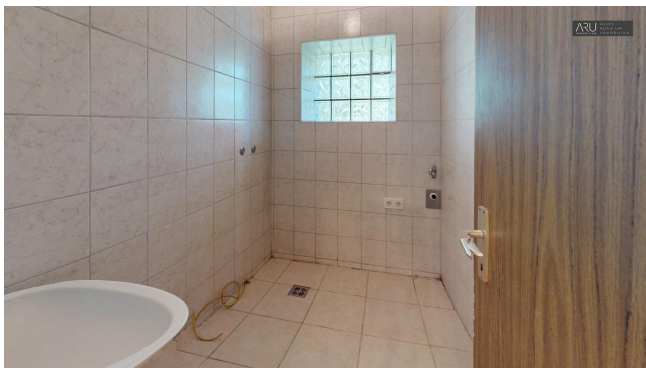






















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stegersbach im wunderschönen Burgenland! Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein **komfortables und entspanntes Leben** wünschen. Das Haus befindet sich in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage**.

Das ursprüngliche Haus wurde in etwa 1885 erbaut und 1985 in seine jetzige Form umgebaut. 2008 wurde das Gebäude mit neuem Dach, Fassade, Heizung, Fenster etc. saniert.

Das Haus bietet Ihnen auf **ca. 151m<sup>2</sup> Wohnfläche** ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste und teilt sich auf wie folgt:

- 4 Schlafzimmer
- großzügiges Wohn/Esszimmer
- Küche mit integrierter Speis
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und abgetrenntem WC
- Bad mit Dusche
- separates WC
- Technikraum

Vom Wohn/Esszimmer gelangen Sie direkt in den lichtdurchfluteten und **gemütlichen Wintergarten**, welcher Ihnen das ganze Jahr über ein sonniges Plätzchen bietet. Vom Wintergarten aus kommen Sie auf die westseitig ausgerichtete Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und Ihre Lieben zu einem Grillabend einladen. Der perfekte Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und die Natur zu genießen.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der schöne Garten, der Sie dazu einlädt warme

Sommerabende im Freien zu verbringen und Ihren grünen Daumen auszuleben.

Das Haus ist von der Lage und den Gegebenheiten als Wohnsitz für das Alter perfekt geeignet, da es **barrierefrei** und zentral gelegen ist.

Zur Liegenschaft gehört noch das angrenzende Nebengebäude, welches sich perfekt als Lagerräumlichkeit eignet. Die Einfahrt bietet genügend Abstellplätze für diverse Fahrzeuge.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gegeben und auch für Pendler ist der Standort ideal.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein): <https://my.matterport.com/show/?m=8fmCPZAWjcV>

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern! Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap