

**Tolle Grundstück im Bezirk Wiener Neustadt -  
Einfamilienhaus mit 460 m<sup>2</sup> Garten und Garage**



**Objektnummer: 5570/294**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annaparkgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2751 Steinabrückl
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	580,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	450,00 m <sup>2</sup>
Keller:	35,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	235.000,00 €
Heizkosten:	157,00 €
Sonstige Kosten:	17,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























## Objektbeschreibung

Dieses, etwas in die Jahre gekommene Einfamilienhaus im Ort Steinabrückl ist der perfekte Ort für Sie und Ihre Familie. Hier finden Sie eine ideale Lage, nur 5 Autominuten von der Autobahnauffahrt Wöllersdorf entfernt und eine Vielzahl an Möglichkeiten, um Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von knapp über 100 m<sup>2</sup>. Mit 3,5 Zimmern bietet es genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Familienheim oder als Rückzugsort für Familien. Das Haus befindet sich zwar in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch unzählige Möglichkeiten, um Ihren persönlichen Stil und Geschmack einzubringen. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Ideen und machen Sie es zu Ihrer Wohlfühloase.

Das Einfamilienhaus verfügt über keine Wärmedämmung und ist zum Teil unterkellert - das gesamte Haus wurde in den Jahren 1964/1965 erbaut.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Gartenfläche von über 450 m<sup>2</sup>, sowie eine knapp 20 m<sup>2</sup> Terrasse.

Sollte man sich mehr Wohnfläche wünschen, wäre es möglich, das Haus abzureißen, um sich sein eigenes Traumhaus auf diesem Grundstück darauf zu bauen.

Ein Highlight dieses Angebotes ist der Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie die warmen Sommerabende im Freien und lassen Sie die Seele baumeln. Der Garten bietet auch Platz für die kreativen Köpfe unter Ihnen, um Ihre eigenen Gemüse- und Kräutergärten oder Pool anzulegen und somit die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu genießen. Zurzeit sind auf dem Gartengrundstück zwei Holzhütten vorhanden.

Für alle Autobesitzer bietet die Garage eine geeignete Möglichkeit, um Ihr Fahrzeug unterzustellen und somit für Schutz und Sicherheit zu sorgen. Zusätzlich gibt es auf der Straße genug Parkplätze, falls Besuch kommt.

Die Gas-Etagenheizung über die Therme sorgt für angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten.

Die Verkehrsanbindung ist dank der nahe gelegenen Bushaltestelle problemlos. Sie erreichen innerhalb von kurzer Zeit das Stadtzentrum von Steinabrückl oder können auch bequem in die umliegenden Städte gelangen.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine ideale Lage und unzählige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Steinabrückl in

Niederösterreich. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot persönlich zu präsentieren und Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.250m  
Apotheke <3.750m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <7.750m  
Universität <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <2.250m  
Post <2.250m  
Polizei <2.250m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap