

## Perfektes Familienidyll in Sankt Margarethen!



**Objektnummer: 7419/179**  
**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7062 Sankt Margarethen im Burgenland
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	756.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

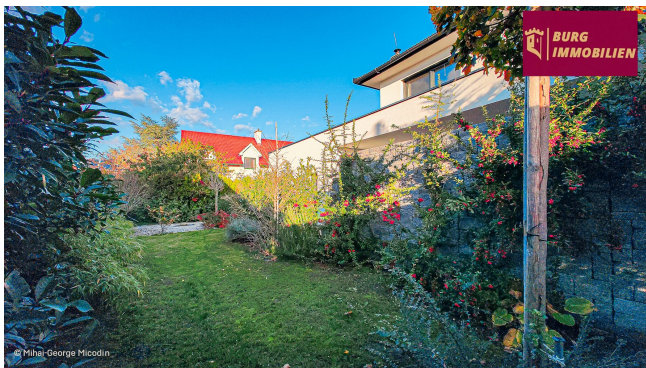
27.216,00 € inkl. 20% USt.

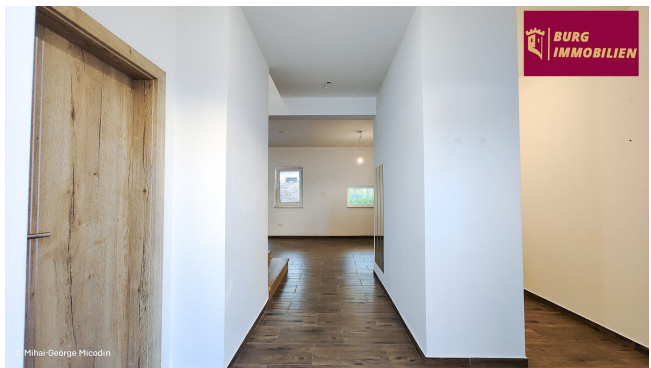
## Ihr Ansprechpartner



**BA Mihai-George Micodin**











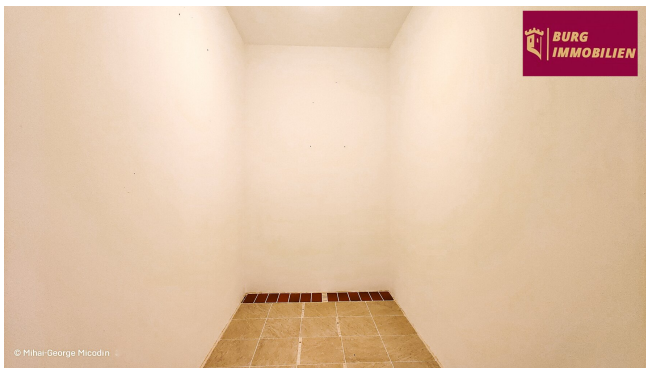
© Mihai-George Micodin









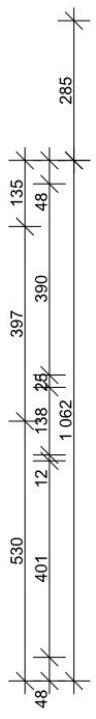
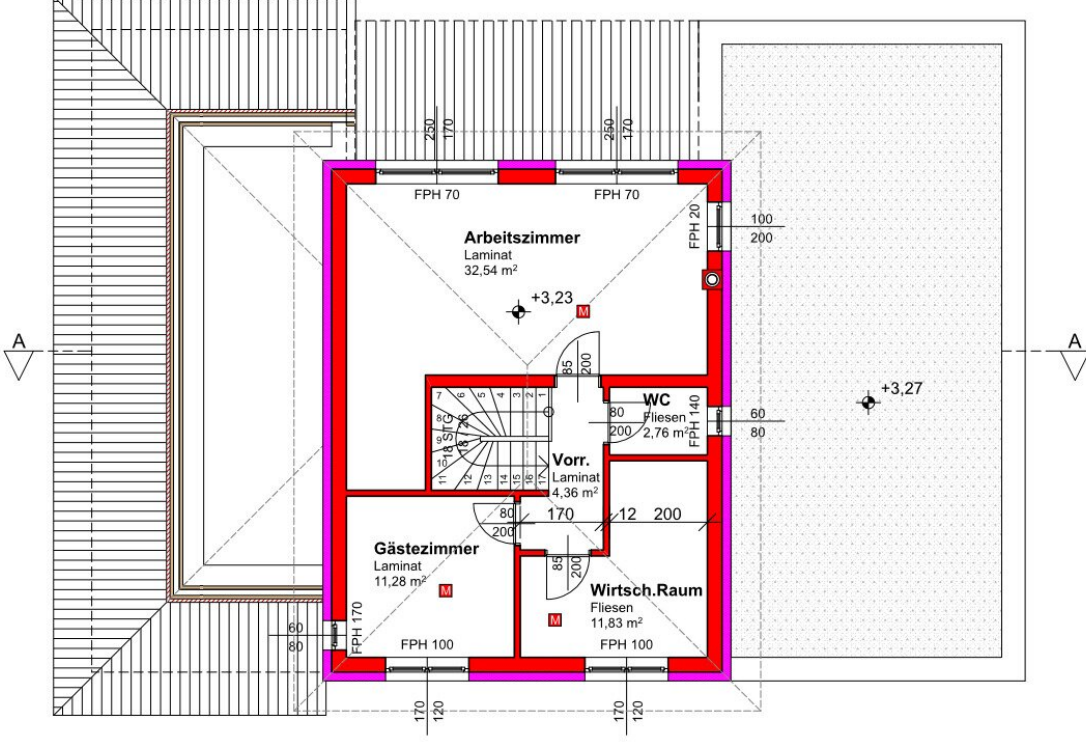
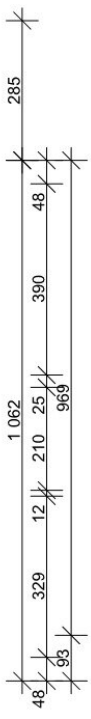






© Mihai-George Micodin 30.10.2024, 15:36





## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Sankt Margarethen im Burgenland!

Diese wunderschöne Immobilie bietet alles für ein komfortables und luxuriöses Zuhause.

Mit über **180 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **7 geräumigen Zimmern** ist dieses **Einfamilienhaus** perfekt für Familien, die viel Platz und Privatsphäre benötigen.

Es lässt **keine Wünsche offen**. Hier können Sie die **ländliche Atmosphäre genießen** und trotzdem von einer **hervorragenden Infrastruktur** profitieren.

Der Kaufpreis von 756.000,00 € ist gerechtfertigt für die hohe Qualität dieser Immobilie.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von der **modernen und stilvollen Ausstattung** beeindruckt sein.

#### Highlight:

- **Solaranlage** für eine **unabhängige Energieversorgung**

Das Erdgeschoss bietet Ihnen einen großzügigen Wohnbereich mit einer separaten Küche, die mit hochwertigen Fliesen und Möbeln ausgestattet ist. Die Fußbodenheizung sorgt im ganzen Haus für angenehme Wärme. Der Kamin im Wohnzimmer ist perfekt für gemütliche Abende. Von hier aus haben Sie direkten Zugang auf die Terrasse und zum Garten, der mit 350m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre Familie und Haustiere bietet.

Das Hauptschlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Terrassenausgang, auf dem Sie Ihren Morgenkaffee mit Blick auf den Garten genießen können.

Auch die beiden Badezimmer überzeugen mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung. Das größere Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, während das zweite Badezimmer nur über eine Dusche verfügt. Beide Badezimmer haben Fenster, die für ausreichend Tageslicht sorgen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die alle mit Parkett ausgestattet sind. Zusätzlich gibt es noch eine separate Toilette.

Nach Hause kommen soll wirklich Spaß machen, mit der 32 m<sup>2</sup> großen Garage und einem Stellplatz für Ihre Fahrzeuge.

Die Immobilie ist in neuwertigem Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet.

Hier müssen Sie keine Kompromisse eingehen und können sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Die Lage des Hauses ist perfekt für Familien. In der Nähe gibt es eine Apotheke, eine Schule und einen Kindergarten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf gibt es einen Supermarkt und eine Bäckerei in der Nähe. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses einzigartige Einfamilienhaus in Sankt Margarethen im Burgenland.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumimmobilie begeistern.

***Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!***

***In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!***

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

***Mihai-George Micodin BA***

*Kooperationspartner / Immobilienfachberater*

***Handy: +436764009306***

***E-Mail: [micodin@burgimmo.at](mailto:micodin@burgimmo.at)***



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <5.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <5.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap