

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



Objektnummer: 8072

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7453 Steinberg-Dörfel
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	254,00 m ²
Nutzfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	550,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz













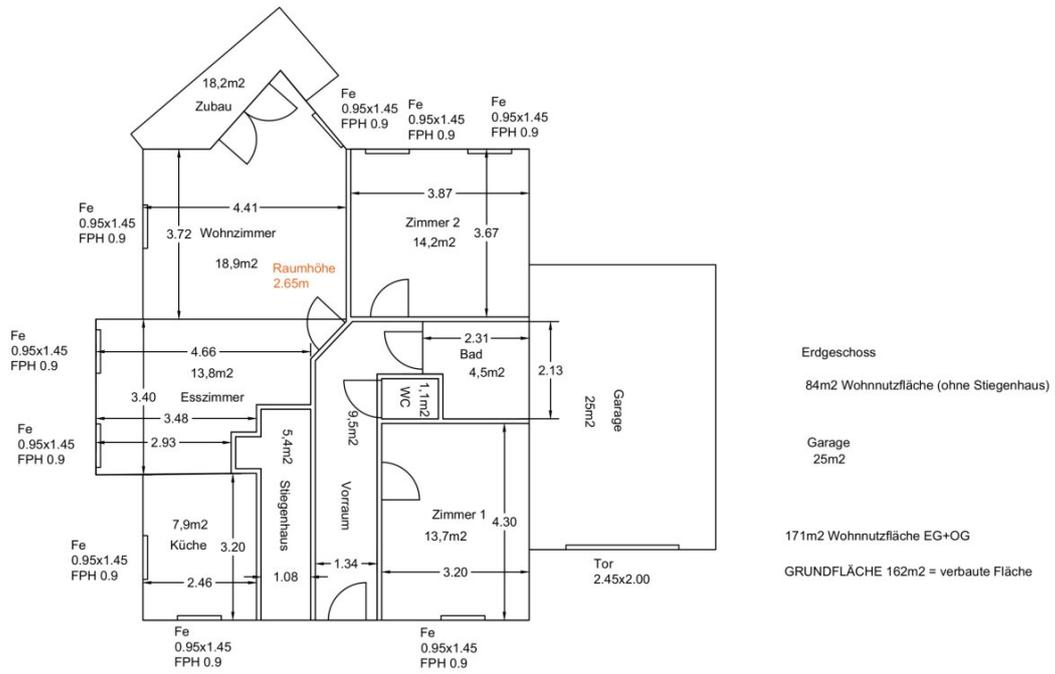


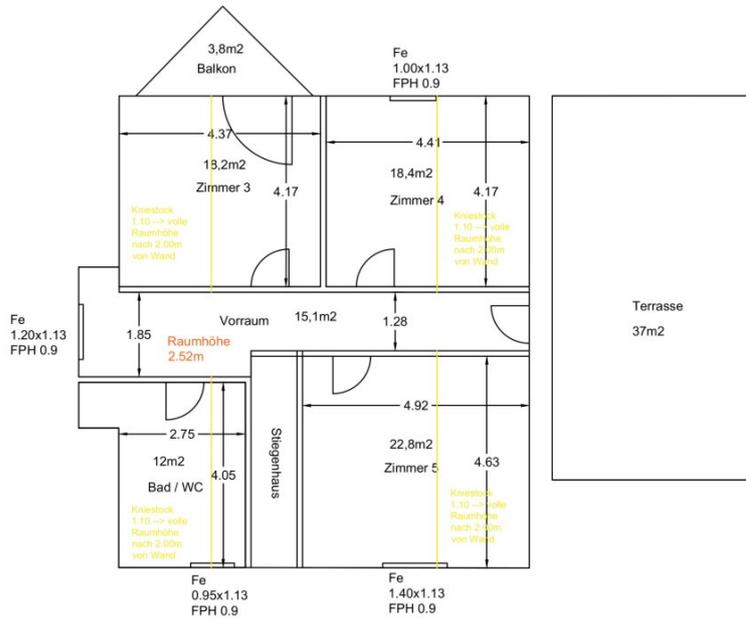










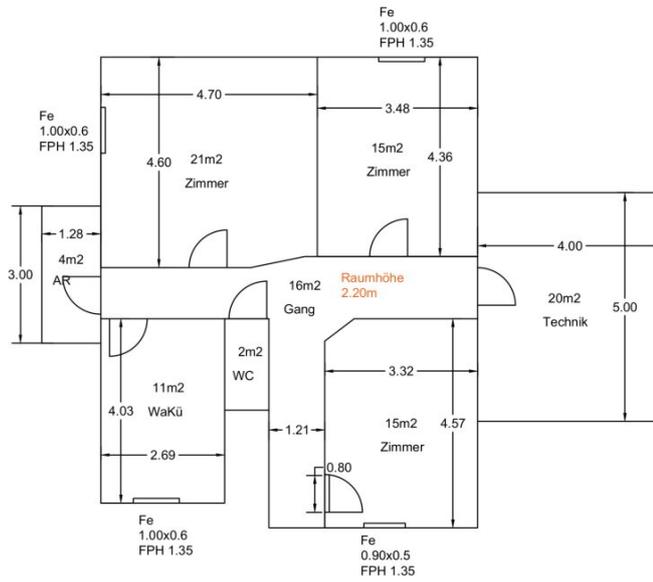


Obergeschoss

87m² Wohnnutzfläche (ohne Stiegenhaus)

37m² Terrasse
4m² Balkon

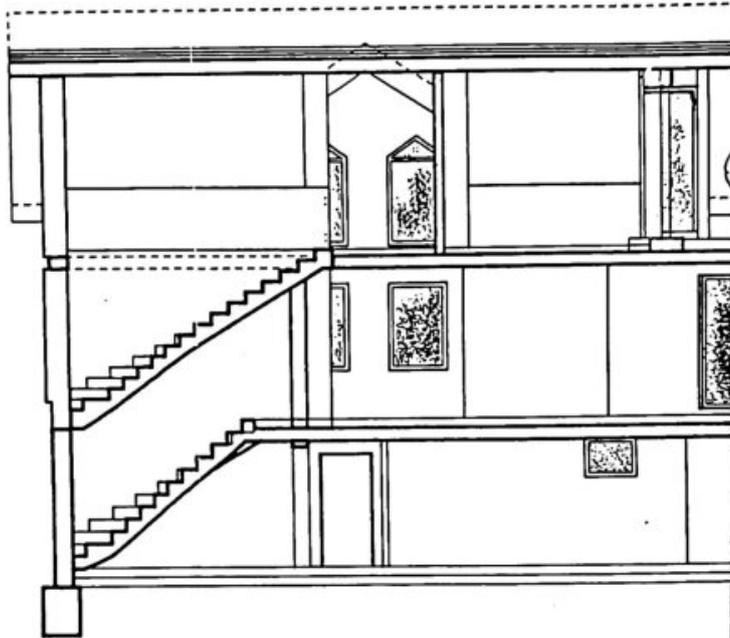
116m² Grundfläche



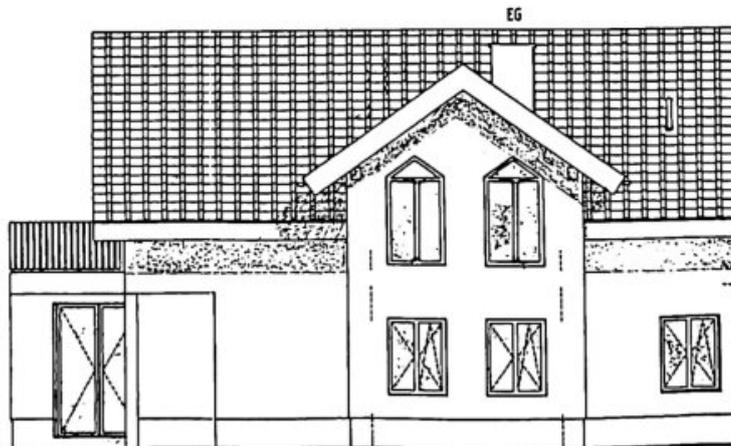
Keller

84m² Fläche (ohne Stiegenhaus)
+20m² Technikraum

120m² Grundfläche



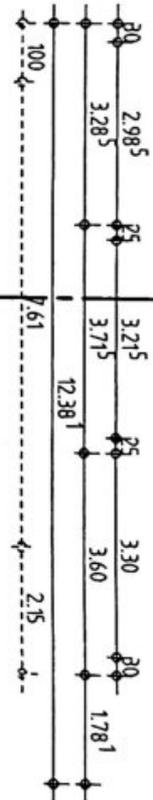
SCHNITT A-A

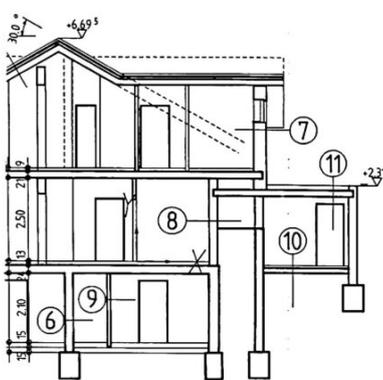


ANSICHT SÜD-WES



CHACHT





WITT C-C

- ①-Kellerfußboden

Belag	1cm
Belanestrich	5cm
Wärme/Trittschalldämmung	5cm
Schutzblech B80	3cm
Abdichtung	1cm
Unterlagsbeton bewehrt B25	8cm
PE-Folie	1
Rolleierung grober Schotter	20cm
- ②-Decke über Kellergeschoss

Belag	2cm
Heizestrich	8cm
Trittschalldämmung	5,5cm
Sandausgleich	0,5cm
Aufbeton B25	4cm
Gitterträgerdecke/BETON	17cm
- ③-Decke über Erdgeschoss

Belag	1cm
Heizestrich	8cm
Trittschalldämmung	5,5cm
Sandausgleich	0,5cm
Aufbeton B25	4cm
Gitterträgerdecke/Ziegel	17cm
Innenputz	1,5cm

- ④-Dachaufbau

Belandauchsteine	/
Lattung	4/6 cm
Kanterlattung	4/8 cm
Dachpappe	/
Schalung	2,5cm
Sparrn	10/18 cm
Lattung	1,5cm
Spitzkantplatten 1-fach	1,25cm
- ⑤-Erberührende Aussenwände

Extrudiertes Polystyrol	8cm
Abdichtung	/
Schalsteine	30cm
Innenputz	1,5cm
- ⑥-Tragende Kellerwände

Innenputz	1,5cm
Schalsteine	25cm
Innenputz	1,5cm
- ⑦-Aussenwände

Aussenputz	4cm
Ziegel Parastern 385	38cm
Innenputz	1,5cm
- ⑧-Tragende Innenwände

Innenputz	1,5cm
Ziegel	25cm
Innenputz	1,5cm

- ⑨-Innenwände

Gipsdiele beid. gespachtelt	8cm
-----------------------------	-----
- ⑩-Garagenfußboden

Belanestrich im Gefälle	6cm
Wärme/Trittschalldämmung	5cm
Schutzblech B80	3cm
Abdichtung	/
Unterlagsbeton bewehrt B25	8cm
PE-Folie	/
Rolleierung grober Schotter	20cm
- ⑪-Decke über Garage

Belag	1cm
Belanestrich	5cm
Wärmedämmung	8cm
Sandausgleich	1cm
Aufbeton B25	4cm
Gitterträgerdecke/Ziegel	17cm
- ⑫-Dachaufbau

Belandauchsteine	/
Lattung	4/6 cm
Kanterlattung	/
Dachpappe	/
Schalung	1,25cm
Sparrn	5/8 cm
- ⑬-Einfriedigungen gegenüber den Nachbarn

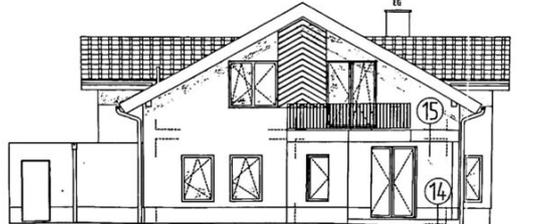
Massenabstrich 1,20 m

- ⑭-Decke über Kellergeschoss

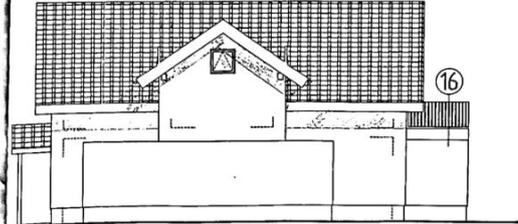
Belag	4cm
Kiesbett	2cm
Wärmedämmung extrudiert	12cm
Abdichtung	/
Aufbeton B25	4cm
Gitterträgerdecke/BETON	17cm
- ⑮-Decke über Erdgeschoss Auss

Belag	1cm
Belanestrich	8cm
Trittschalldämmung	5,5cm
Sandausgleich	0,5cm
Aufbeton B25	4cm
Gitterträgerdecke/Ziegel	17cm
Wärmedämmung	12cm
Aussenputz	4cm
- ⑯-Decke über Erdgeschoss Auss

Belag	4cm
Kiesbett	5cm
Extrudiertes Polystyrol	12cm
Aufbeton B25	4cm
Gitterträgerdecke/Ziegel	17cm
Aussenputz	1,5cm



ANSICHT NORD-WEST
DOLF



ANSICHT NORD-OST
Anfried
KUTOBKA

GRUNDS
WOHNUN
VERBAU
IMBAUT

Objektbeschreibung

+Einzigartiges Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück, direkt neben Oberpullendorf! +

Nur wenige Minuten von Oberpullendorf entfernt, befindet sich ihr NEUES zu Hause in Steinberg-Dörfl (Ortsteil Steinberg).

Details zum Objekt:

- Erdgeschoss ca.85,00m²
- Vorraum
- Zimmer I
- Zimmer II
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Stiegenhaus
- Bad mit Badewanne
- WC

- Garage (von außen und vom Keller begehbar)

- **Obergeschoss ca.85,00 m²**

- Vorraum

- Zimmer I

- Zimmer II

- Zimmer III

- Bad mit Dusche und WC

- Balkon

- Stiegenhaus

- Terrasse 37m²

- **Keller ca.84,00m²**

- Vorraum

- Hobbyraum

- Raum I
- Raum II mit Nasszelle
- WC
- Abstellraum
- Waschküche
- Technikraum

Nebengebäude:

- Carport ca.21m²
- Scheune ca.20m² (nicht geschlossen)
- Gartenhaus ca.16m² (nicht geschlossen)

Baumaterial:

Ziegelmassivbau 30ger Durisol (10cm Vollwärmeschutzfassade) Holz-Alufenster doppelt verglast.

Technik:

- Zentraleizung mittels Holzvergaserofen (alle gefliesten Böden mittels Fußbodenheizung der rest des Hauses wird über Heizkörper beheizt!

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 und Einkaufsmöglichkeiten!

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 Kindergrippe/Garten, und eine Volksschule.

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

kneisz@grabner-immobilien.at