

**Mein neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7939/2300161258**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7011 Siegendorf                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 24,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 291,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,77                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 238.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 45,00 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht  
**Ihre Immobilie zu verkaufen**  
oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**  
Gebietsleiterin

+43 664 8410 790

jutta.hertel@immo-company.at

 **immo company** HAAS & URBAN IMMOBILIEN  
www.immo-company.at



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo company** HAAS & URBAN IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser großartigen Liegenschaft beauftragt. Für das was Sie hier geboten bekommen, ist der Preis wahrlich "*Peanuts!*"

**Diese Einfamilienhaus** mit einer Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> + ca. 15m<sup>2</sup> **Wintergarten, Terrasse** und hat außerdem **2 tolle Nebengebäude**. Das Grundstück ist eben und rechteckig.

Der Eingangsbereich wurde mit einem Windfang versehen. Der Vorraum bietet Platz für Ihre Garderobe.

Insgesamt gibt es 3 Zimmer, eine geräumige Küche und sep. Speis. Das Badezimmer ist mit Wanne ausgestattet.

Hier können Sie wahrhaftig einziehen und direkt drauf los wohnen, bzw. ganz nebenbei die Adaptierungen für Ihren persönlichen Wohnbedarf vornehmen.

Zudem gibt es noch einen Dachboden (Rohdachboden) über die komplette Fläche.

Das Haus ist Teilunterkellert. Der ideale Platz für die Waschmaschine, Trockner und alle Dinge die man unbedingt aufheben möchte.

Das Nebengebäude wird derzeit als Abstellraum genutzt.

Genießen Sie in angenehmer Nachbarschaft das Wohnen auf dem Land wie Sie es sich immer gewünscht haben!

Der Keller ist von außen begehbar. Der Dachboden hat seinen Zugang im Haus.

-----

**Nutzen Sie die Gelegenheit**, diese großartige Liegenschaft mit all ihren Vorzügen, zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Kontaktieren Sie mich am besten jetzt - **senden Sie mir Ihren Wunschtermin zur Besichtigung**.

**Ich ersuche um Verständnis dass ich aus Gründen der Diskretion** hier nur wenige Fotos online stelle. Weitere Details sowie Fotos erhalten Sie im erweiterten Exposé auf Anfrage.

-----

**Wer Siegendorf noch nicht kennt**

Siegersdorf ist eine, lebens- und liebenswerte Marktgemeinde mit etwa 3247 ein relativ großer Anteil der Gemeindebevölkerung sind Angehörige der Volksgruppe der Burgenland-Kroaten

-----

### **Entfernungen mit dem PKW**

- in 8 Minuten nach Eisenstadt (B50)
- in 10 Minuten nach Mattersburg (Burgenland Schnellstraße)
- in 25 Minuten nach Wr. Neustadt (Burgenland Schnellstraße und S4)
- in 50 Minuten nach Wien HBF (Burgenland Schnellstraße und A3)

oder mit den Öffis ohne Umsteigen von Wulkaprodersdorf in 50 min. nach Wien Meidling bzw. 1 Halt weiter nach HBF bzw. über Eisenstadt nach Neusiedl - Bruck an der Leitha - Gramatneusiedl

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap