

# Charmantes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung im schönen Südburgenland



Hausansicht - Summer - Pic 2

**Objektnummer: 7530/5145**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7552 Stinatz
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	164,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	164,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	5.250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	555.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.367,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl





FRÖSCHL  
real estate









FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate





Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
123.71 m<sup>2</sup>  
1331.6 ft<sup>2</sup>

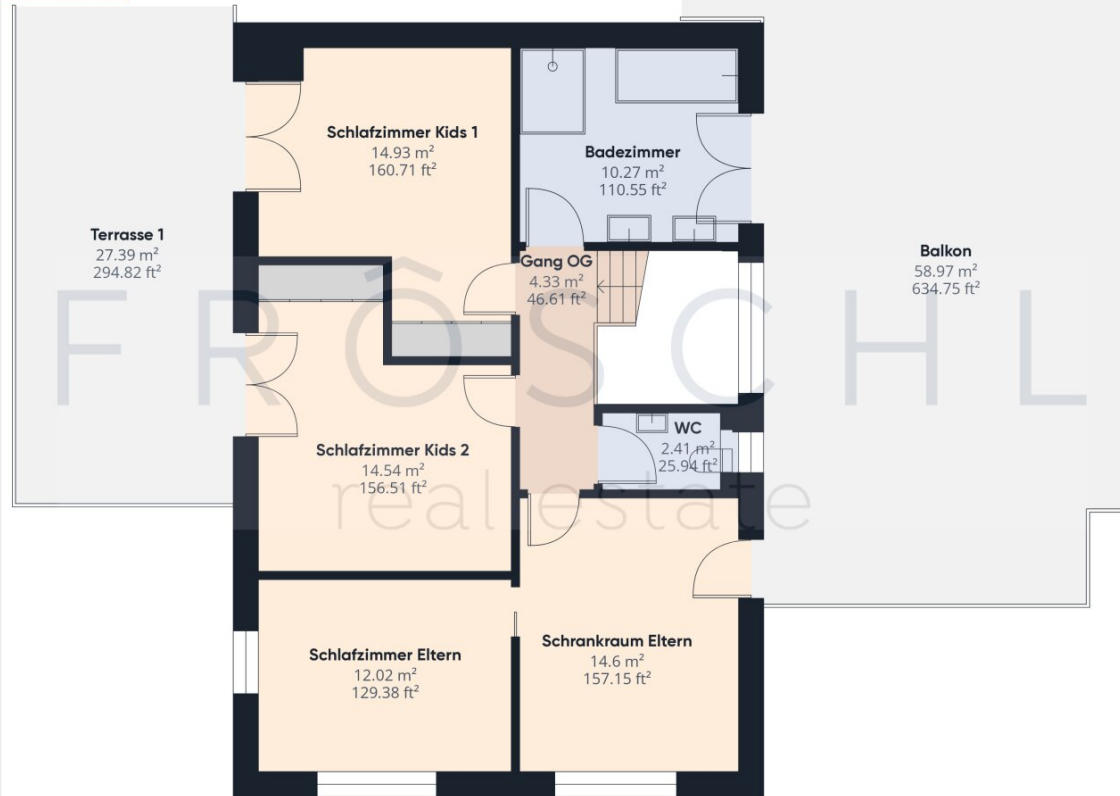
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungenau und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360

Stock 0



Stock 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

75.08 m<sup>2</sup>  
808.16 ft<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

86.36 m<sup>2</sup>  
929.57 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360



Stock 0



Stock 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

198.79 m<sup>2</sup>  
2139.76 ft<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

86.36 m<sup>2</sup>  
929.57 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

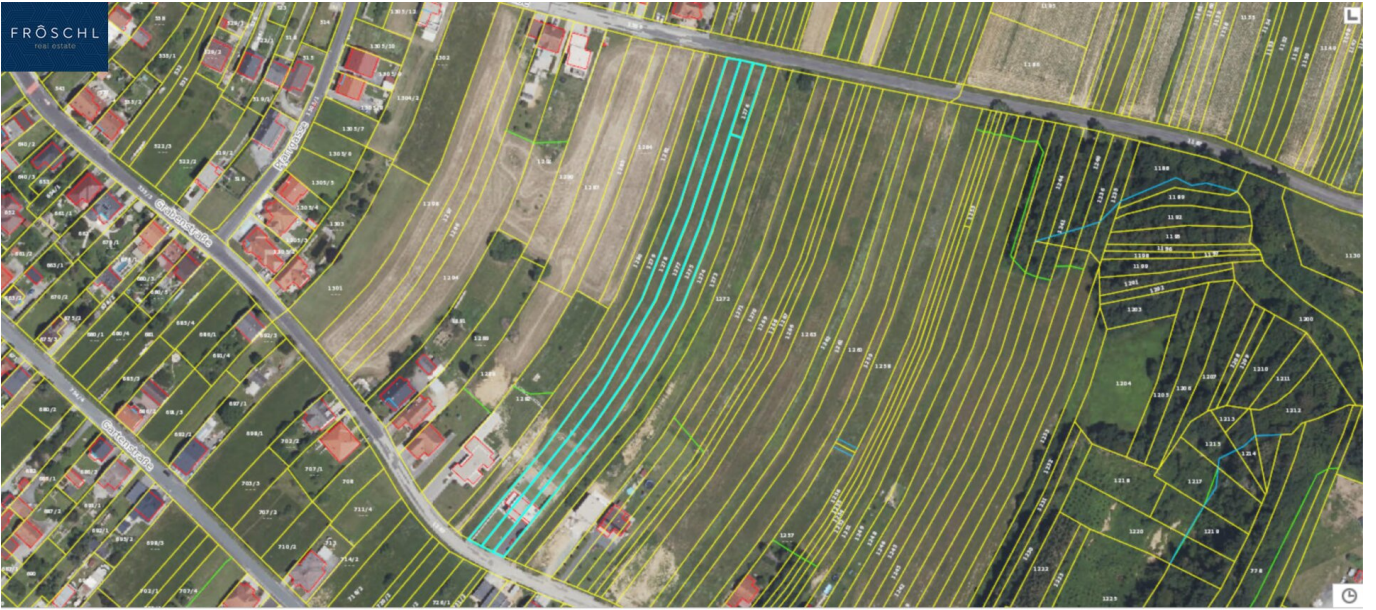
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360



HW = 229050.4, RW = -14739.8



MENERGEBNIS

4 von 4 Objekten ausgewählt

bnisliste von Grundstücke

	GST-Nummer	KG-Nummer	Rechtsstatus	Stichtagsdatum	Herkunft	Katastralgemeinde	Bezirk	Gemeinde	Einlagezahl	Grundbuch-Fläche (m²)	Riedname
	1275	31048	Grundsteuernkataster	01.10.2024	BEV	Stinatz	Güssing	Stinatz	2520	1859	Sridnja lapta
	1276	31048	Grundsteuernkataster	01.10.2024	BEV	Stinatz	Güssing	Stinatz	2520	299	Sridnja lapta
	1277	31048	Grundsteuernkataster	01.10.2024	BEV	Stinatz	Güssing	Stinatz	2520	2217	Sridnja lapta
	1278	31048	Grundsteuernkataster	01.10.2024	BEV	Stinatz	Güssing	Stinatz	2520	2212	Sridnja lapta





Datengrundlagen: Land Burgenland - GIS-Koordination 1:5.000 (DKM - Standtag 1.10.2024) | GeosGIS | OpenStreetMap-Mitglieder



Land Burgenland  
Abteilung 2 - GIS Koordination  
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt  
post.a2-gis@bgld.gv.at

**Datenauszug**





1:5.000  
Papierformat: A4



Erstellt am: 12.03.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



 <p><b>GeoDaten</b> Burgenland</p>	<p>Land Burgenland Abteilung 2 - GIS Koordination Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt post.a2-gis@bgl.d.gv.at</p>	<p><b>Datenauszug</b></p> <p>0 70 140 m</p> <p>1:2.000 Papierformat: A4</p>	<p>N</p> 
<p>Erstellt am: 12.03.2025</p>		<p>Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit</p>	

Ort, Adresse, Raster-ID...



### Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	259 Mbit/s	23 Mbit/s
A1	182 Mbit/s	82 Mbit/s
Magenta	108 Mbit/s	38 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2024  
100mN26957E47858



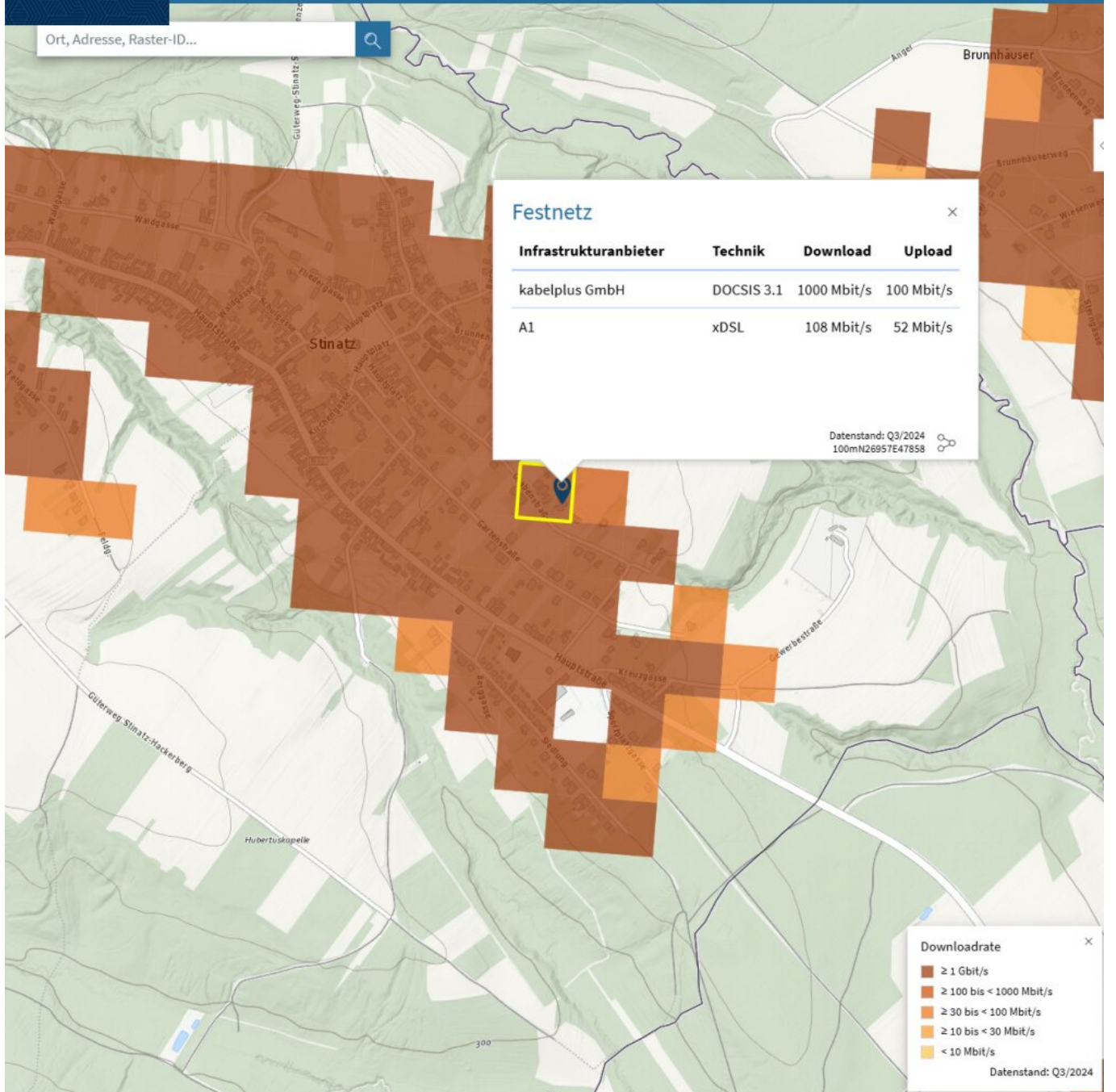
### Downloadrate



- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024

Ort, Adresse, Raster-ID...





--- Administrative Grenzen



Land Burgenland  
Abteilung 2 - GIS Koordination  
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt  
post.a2-gis@bgl.d.gv.at

**Datenauszug**



1:2.000  
Papierformat: A4



Erstellt am: 12.03.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

# Objektbeschreibung

## Charmantes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus, erbaut ab 2012 und bezugsfertig seit 2013, bietet auf zwei Etagen großzügigen Wohnraum und modernen Komfort. Das Erdgeschoss wurde in Massivbauweise errichtet, während das Obergeschoss als Griffner-Fertighaus ausgeführt ist.

Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Zimmer, ein praktischer Schrankraum, ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC und ein heller Gang. Das Erdgeschoss besticht durch offene Wohnküche, drei Abstellräume, einladenden Vorraum, Bad/WC, Haustechnikraum und eine geräumige Garage.

Das Haus ist über die südseitig anschließende Grabenstraße bequem erreichbar. Die Geschosse sind durch eine elegante Treppe miteinander verbunden.

### Ausstattung:

- **Fundierung:** Stahlbetonplatte
- **EG-Konstruktion:** Fertigwände der Firma Kammel, mit Beton gefüllt
- **Decken:** Elementdecke über dem EG, Binderholzmassivdecke über dem OG
- **Dach:** Flachdach mit Foliendeckung und Bekiesung
- **Fenster:** Naturholzisolierglasfenster mit Aluaußenschale und elektrischen Raffstores
- **Türen:** Holztüren, teilweise mit Glaselementen, Brandschutztüren in der Garage und im Haustechnikraum, Sicherheitseingangstür

**Heizung und Warmwasser:** Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Erdwärmeanlage (Vaillant) mit einem Pufferspeicher von ca. 800 Litern. Im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Zusätzlich gibt es in der Wohnküche einen gemütlichen Heizkamin für feste Brennstoffe.

**Anschlüsse:** Das Haus ist vollständig erschlossen mit Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon- und Internetanschluss.

**Außenanlagen:** Eine überdachte Terrasse im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein, während die Terrassen im Obergeschoss mit WPC-Belägen ausgestattet sind. Der Vorgarten ist liebevoll begrünt, und die Zufahrt zur Garage ist asphaltiert und beleuchtet. Ein Grillplatz und eine Schotterfläche ergänzen die Außenanlagen. An der Rückseite des Hauses befindet sich eine ebene Fläche mit Holzausgleichsstufen zum angrenzenden Ackerbereich.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses wunderschönen Einfamilienhauses in Stinatz im Südburgenland.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument, aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 <2.500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Bäckerei <7.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap