

**+Streckhof im mittleren Bgld, direkt neben Oberpullendorf!**

**+**



**Objektnummer: 8100**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7453 Steinberg
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	51,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	99.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8

7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur















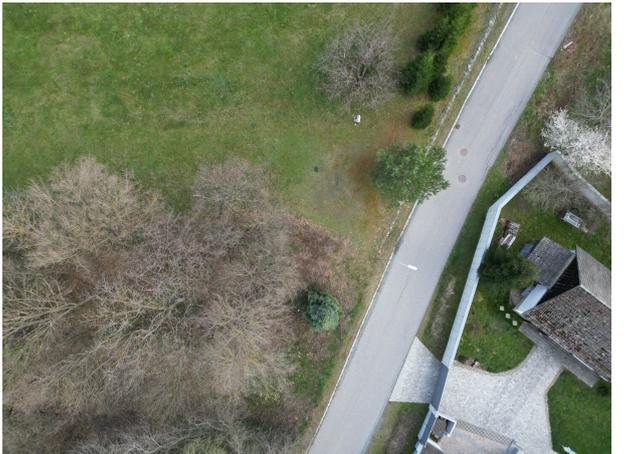






















# EINREICHPLAN - M 1:100

FÜR DIE SANIERUNG EINES EINFAMILIEN-  
HAUSES FÜR FAMILIE SCHUSTER  
AUF DEM GST. NR. 114 7453 STEINBERG-D.

GRUNDRISSSE

ANSICHTEN

LAGEPLAN M 1:500

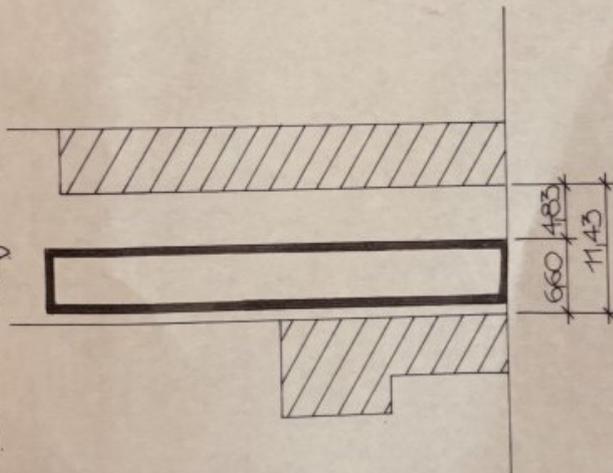
WOHNNUTZFLÄCHE 112,51 m<sup>2</sup>  
VERBAUTE FLÄCHE 221,45 m<sup>2</sup>



NACHBAR  
HEISINGER FRANZ  
UNT. HAUPTSTR. 22 A  
7453 STEINBERG-D.  
GST. NR. 113

BAUWERBER  
SCHUSTER REINHARD  
UNT. HAUPTSTR. 22 B  
7453 STEINBERG-D.  
GST. NR. 114

NACHBAR  
BERTA LUDWIG  
UNT. HAUPTSTR. 24 A  
7453 STEINBERG-D.  
GST. NR. 115



STRASSE

BAUWERBER  
GRUNDEIGENTÜMER  
*Reinhard Schuster*  
*Suzanne Schuster*

PLANVERFASSER

JOSEF STIFTER  
Baumeister - Baustoffhandel  
7453 STEINBERG - DÖRFEL  
Ob. Hauptstr. 48, Tel. 02612-8485

BAUBEHÖRDE **Baubehörde der Gemeinde Steinberg-Dörfel** SONSTIGES

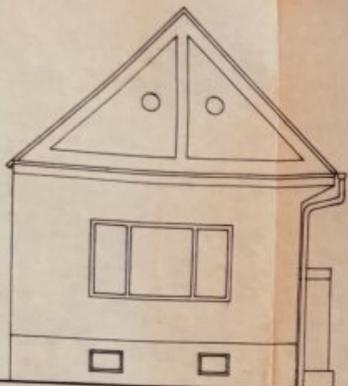
Bei der Bauverhandlung vom *29.10.1992*  
vorgelegen u. zur Ausführung mit Zahl...  
vom *13.11.1992*... genehmigt

Der Bürgermeister

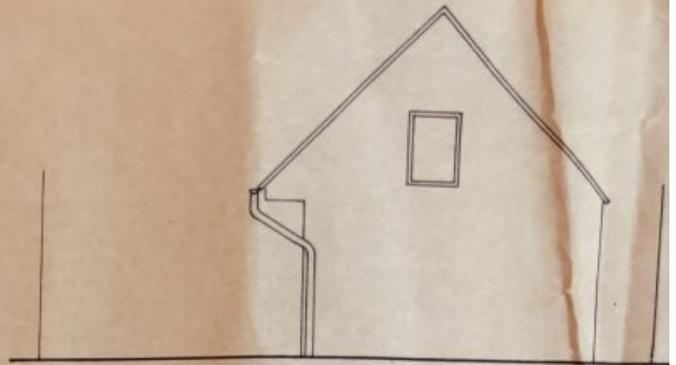
*Beim*



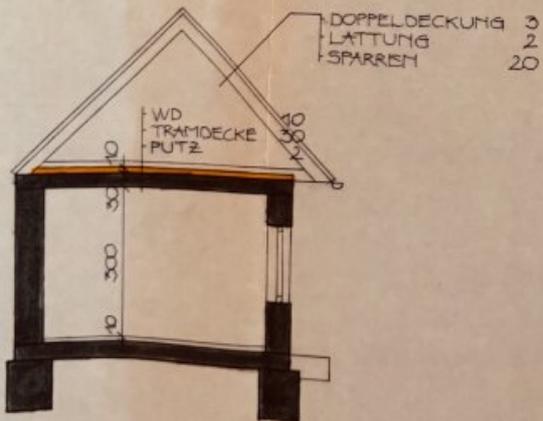
ANSICHT NORD  
BESTAND



ANSICHT SÜD  
BESTAND

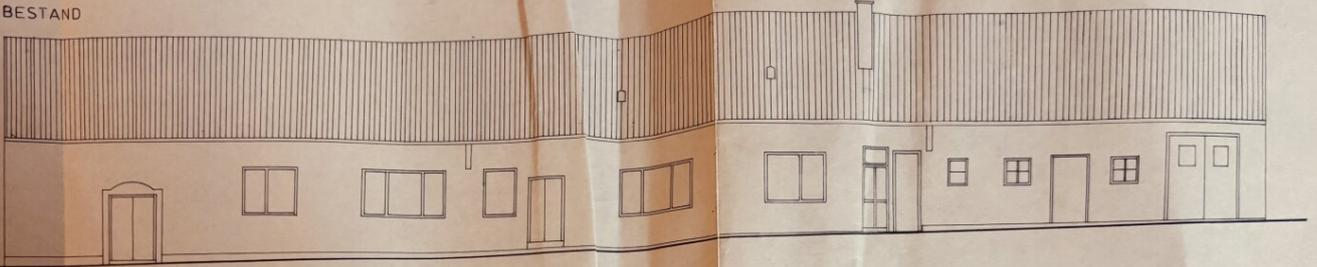


SCHNITT 1-1



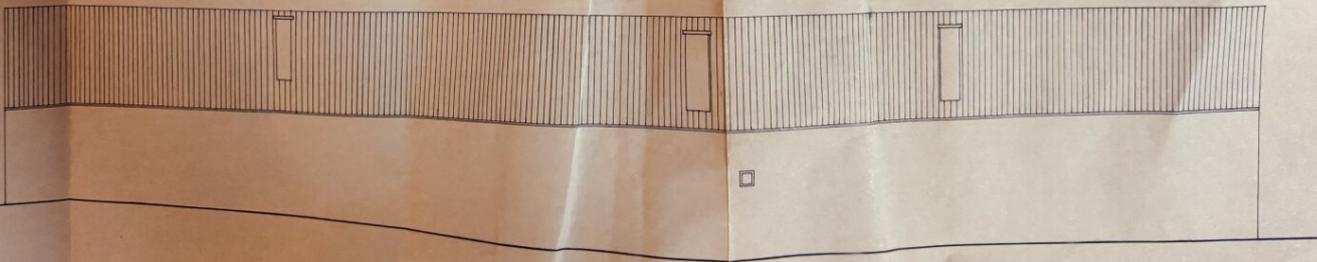
ANSICHT OST

BESTAND



ANSICHT WEST

BESTAND



ANSICHT NORD

ANSICHT SÜD

M 1:10









## Objektbeschreibung

**+++ Streckhof mit großem Grundstück, direkt neben Oberpullendorf! +++**

**Nur wenige Minuten von Oberpullendorf entfernt, befindet sich dieses Objekt in Steinberg-Dörfel (Ortsteil Steinberg)**

**und wurde vor vielen Jahren als Schuhmacherwerkstatt genutzt!**

### ***Details zum Objekt:***

- Vorraum
- Küche
- Speis
- Wohnzimmer
- Zimmer I (klimatisiert)
- Zimmer II
- Wohnzimmer (klimatisiert)
- Bad mit Dusche
- Abstellraum

- Garage (oder Lagerraum)
- Tankraum
- Heizraum
- Dachboden (als Lagerraum)
- Einfahrt **teilt man sich mit dem Nachbarn**
- betonierter Platz (für Carport geeignet)

***Nebengebäude mit ca.30m<sup>2</sup>:***

- baufällige Scheune im Garten (genehmigt)

***Keller mit ca.35m<sup>2</sup>:***

- 2 getrennte Räume

***Baumaterial:***

- Ziegelmassivbau Kunststoffenster, Zimmer mit Melan oder Kunststoffböden, Bade/WC mit Fliesen
- bei dem schätzungsweise zwischen den 10-20er Jahren gebauten typisch

Burgenländischen Haus müssen teilweise die Mauern trocken gelegt werden!

**Heizung:**

- die Zimmer werden über eine Zentralheizung (Oel) beheizt, Warmwasserboiler elektr.
- 2 Zimmer (Schlaf/Wohnzimmer) verfügen über eine Klimaanlage

**Garten:**

- der Garten befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite, siehe Fotos (Luftaufnahmen)

**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.

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 Kindergarten, eine Neue Mittelschule und eine katholische Hauptschule.

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](http://www.grabner-immobilien.at)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

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.