

## **Familienfreundliches Wohnen mit Garten und Terrasse in Siegendorf**



**Objektnummer: 7419/192**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7011 Siegendorf
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	98,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

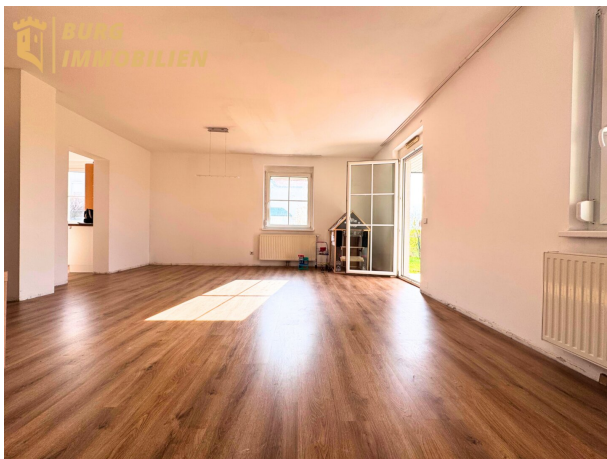
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



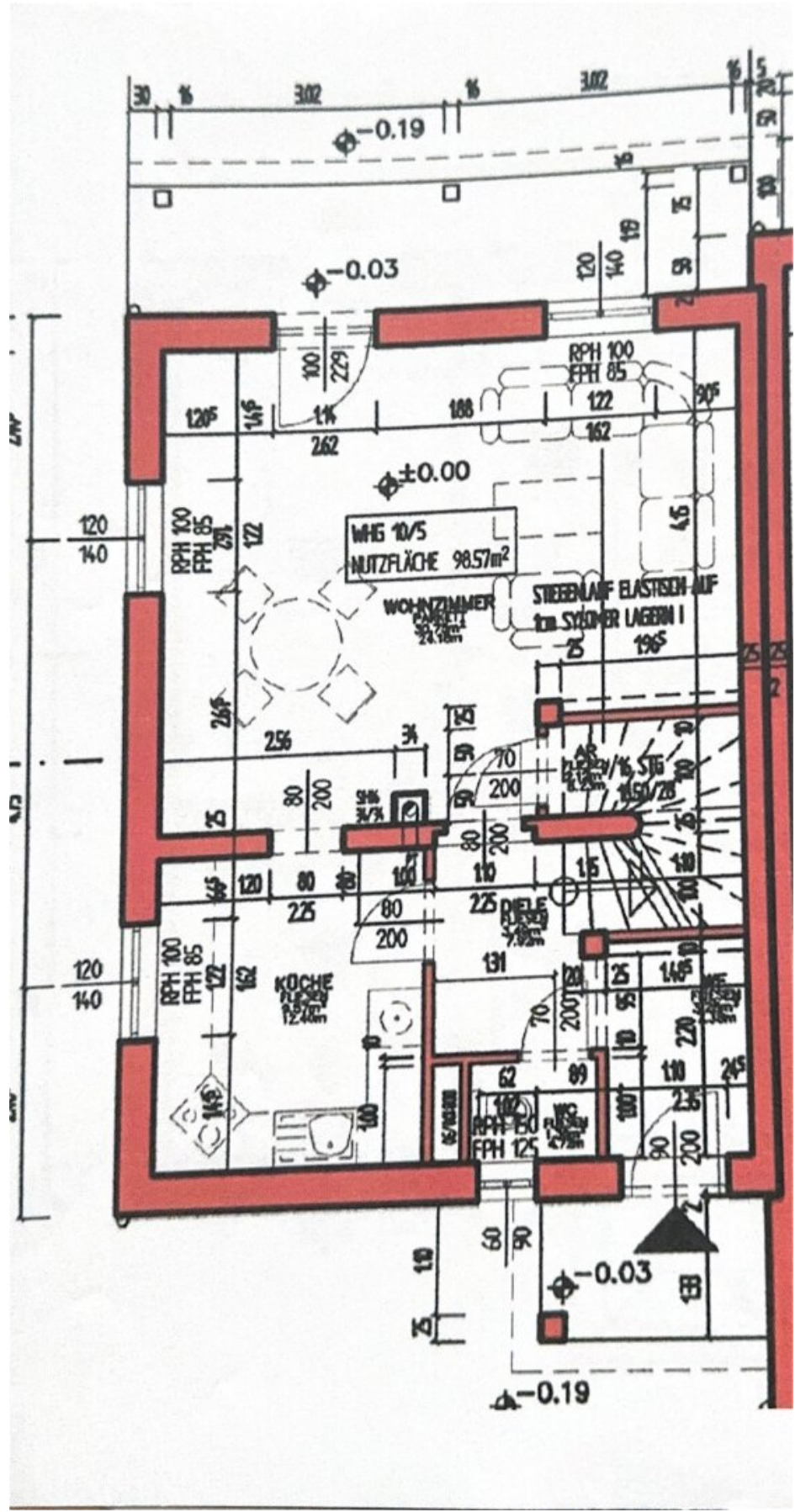
**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188









## Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonettewohnung im **Grünen Siegendorfs** vereint moderne Wohnqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und einen privaten Garten mit überdachter Terrasse. Auf zwei Wohnebenen bietet diese Immobilie ca. **98 m<sup>2</sup>**, verteilt auf 4 Zimmer, und damit ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles mit Homeoffice-Bedarf.

Dank der **ruhigen Lage in einer gepflegten Wohnanlage** und der unmittelbaren Nähe zu Eisenstadt genießen Sie hier sowohl naturnahe Erholung als auch eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss

- **Vorraum** mit für Garderobe
- **Separates WC**
- **Küche** – gut geschnitten und ausreichend Platz
- **Großzügiges und helles Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- **Abstellraum** – ideal für Haushaltsgeräte und Vorräte

#### Obergeschoss

- **Zentraler Vorraum** – alle Räume separat begehbar
- **Renovierungsbedürftiges Badezimmer** mit Fenster, Waschmaschinenanschluss und Badewanne
- **Elternschlafzimmer**

- **Kinderzimmer**
- **Büro / Gästezimmer** – vielseitig nutzbar

Zur Wohnung gehört ein **eigener Freiparkplatz**, der bequem vor dem Gebäude liegt – ideal für kurze Wege mit Einkaufstaschen oder Kindern

### **Die Highlights auf einen Blick**

- Maisonettewohnung auf zwei Ebenen
- Idyllischer und kleiner Garten mit Blick ins Grüne
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Rollos
- Gastherme (neu, erst 2 Monate alt), Radiatorenheizung
- Kaminanschluss vorhanden – ideal für Ofenliebhaber
- Frestellplatz für PKW, eigenes Kellerabteil
- Baujahr 2003, gepflegter Zustand
- Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung nach Eisenstadt und Wien

Der **kleine, aber feine Garten** bietet mit seiner überdachten **Terrasse** ein idyllisches Rückzugsplätzchen. Hier lassen sich sonnige Frühstücke oder entspannte Abende bei Sonnenuntergang genießen. Die Grünfläche ist pflegeleicht angelegt, bietet jedoch auch Potenzial für kreative Hobbygärtner oder Spielgeräte für Kinder.



Der **Ausblick ins Grüne** sorgt für echte Wohlfühlatmosphäre.

Diese gepflegte Maisonettewohnung überzeugt durch ihre **intelligente Raumaufteilung** wohnliche Atmosphäre und den **privaten Garten** mit idyllischer Terrasse. Ob zum **Wohnen, Arbeiten oder Genießen** – dieses Objekt bietet alles, was ein Zuhause zum Wohlfühlort macht.

**Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter [info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap