

## Ein Haus, das auf Ihre Handschrift wartet



So könnte Ihr neues Zuhause aussehen - KI generiert

**Objektnummer: 7939/2300161507**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7032 Sigleß
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

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







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



---



Website






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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Sigleß im Burgenland! Diese wunderschöne Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine unvergleichliche Lebensqualität. Mit einem attraktiven Kaufpreis von 515.000,00 € und einer großzügigen **Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup>** ist dieses Haus der ideale Rückzugsort für Familien.

Der **Erstbezug** dieser Immobilie garantiert Ihnen, dass alles neu und von höchster Qualität ist. Mit insgesamt **5 lichtdurchfluteten Zimmern** steht Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob gemütliche Familienabende im Wohnzimmer, kreative Projekte im Arbeitszimmer oder erholsame Nächte in den Schlafzimmern – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Das Haus ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme und eine Luftwärmepumpe, die Ihnen eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Heizlösung bietet. **Die Dreifachverglasung** sorgt nicht nur für eine hervorragende Isolierung, sondern auch für einen ruhigen Rückzugsort.

### Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

#### EG:

- Vorraum/Garderobe
- Gästezimmer oder Büro
- gr. Wohnküche
- Technikraum - Waschmaschinen-Anschluß
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum

#### OG:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- Badezimmer
- Garderobe
- Terrasse 22 m<sup>2</sup>

## **Technische Daten**

- Tragende Außenwände: Massiv mit Ytong
- Erdgeschoß-Decke: Stahlbetontragwerk
- Dachform: Pultdach ausgebaut, Dachoberfläche verblecht
- Nicht tragende Innenwände: Rigips doppelt beplankt (dazwischen mit Steinwolle verfüllt)
- Tragende Innenwände: Ziegel & Ytong sind verputzt (Innenbereich gespachtelt und 1 mal in weiß ausgemalt)
- Raumhöhe EG: 2,77m , Raumhöhe OG: mind. 2,50m (es steigt, da Pultdachform)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Vaillant inklusive Warmwasseraufbereitung und Fußbodenheizung
- Sonnenschutz Raff stores (elektrisch)
- Rauchfang (für Kachelofen)
- Blitzschutz

- Garage in Massivbau ausgeführt (mit elektrischem Sektionaltor)
- Eingangstor sam Umzäunung ist vorhanden und neu ausgeführt
- Garten ohne Humusierung, ohne Bepflanzung und ohne Wege
- Vorbereitung für Raumthermostate enthalten (es ist möglich den Heizkreisverteiler nachträglich zu ergänzen)
- Terrasse im OG vorhanden
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Haupträumen
- Vorbereitung für Bewegungsmelder
- Vorbereitung für PV-Anlage
- Vorbereitung für Gegensprechanlage
- Vorbereitung für Videoanlage

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft in Sigleß zu werden. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, der viel Raum für Entfaltung und Erholung bietet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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.

**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 <4.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap