

## Saniertes Reihenhaus nahe Römersteinbruch, Familypark & Neusiedlersee – Wohneigentum mit Gartenidylle



Garten hofseitig

**Objektnummer: 24409**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7062 Sankt Margarethen im Burgenland
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,75
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.513,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	46,98 €
<b>Heizkosten:</b>	189,70 €
<b>USt.:</b>	8,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Ivan Bilobrk**

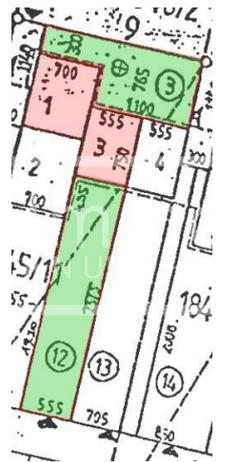
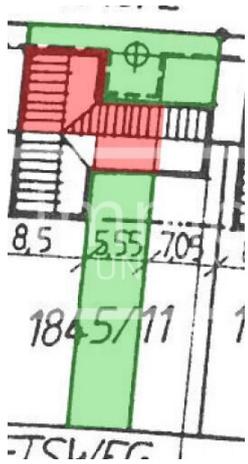




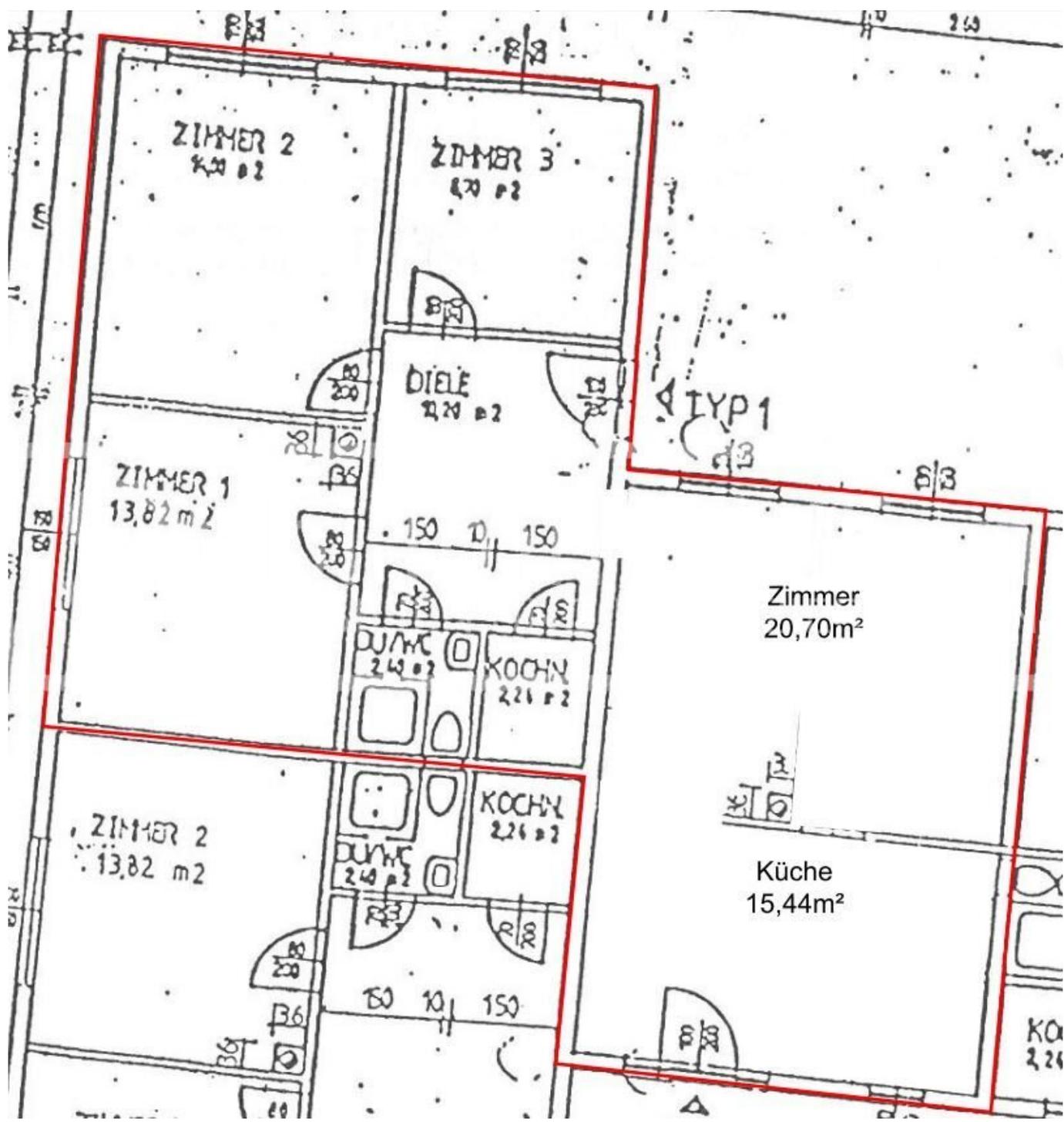












## Objektbeschreibung

In traumhafter Lage von St. Margarethen im Burgenland, unweit des Neusiedlersees, präsentiert sich dieses charmante, eingeschossige Reihenhaus als wahres Wohnjuwel. Die Immobilie liegt ruhig und dennoch zentral – nur wenige Minuten vom Römersteinbruch, dem beliebten Familypark und der malerischen Freistadt Rust entfernt.

**Wohnkomfort auf einer Ebene – perfekt für Familien, Paare & Genießer**

Das Reihenhaus bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umfasst 4 Zimmer, darunter ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin. Besonders hervorzuheben ist die Zusammenlegung zweier Wohneinheiten (Top 3 & Top 12), wodurch ein großzügiges Raumgefühl auf einer Ebene entsteht – ideal für komfortables Wohnen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei privaten Gartenflächen:

- Vorgarten (Nordseitig): ca. 105 m<sup>2</sup> – ideal als begrünter Eingangsbereich oder Spielwiese
- Hauptgarten (Südseitig): ca. 132 m<sup>2</sup> – inklusive sonniger Terrasse mit viel Platz für Erholung, Grillabende oder Gartenfreude

In Summe stehen Ihnen rund 237 m<sup>2</sup> Freifläche zur Verfügung

Weitere Eckdaten:

- Baujahr: 1994
- Sanierung: 2025
- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Reparaturrücklage Haus : aktuell € 2.255
- KFZ-Stellplätze: 2 Parkplätze im Eigentum inkludiert

Lage & Umgebung:

**St. Margarethen liegt im Herzen des Burgenlands und besticht durch seine Kombination aus Natur, Kultur und Nähe zur Stadt.**

- **5 Minuten nach Rust und zum Neusiedlersee**
- **16 Minuten nach Eisenstadt**
- **In unmittelbarer Nähe: Familypark, Römersteinbruch, Weingüter, Rad- & Wanderwege, Restaurants**

**Diese Lage vereint Lebensqualität, Freizeitwert und hervorragende Erreichbarkeit. Ob als Hauptwohnsitz, Wochenenddomizil oder Investition – dieses Reihenhaus ist eine besondere Gelegenheit.**

Die monatlichen Kosten gliedern sich wie folgt :

**Hausverwaltung** (Betriebskosten, Wasser, Kanal)

**Burgenland Energie – Strom**

**Burgenland Energie – Gas**

**Kanalgebühr**

**Burgenländischer Müllverband**

**Gesamt monatlich**

**Für weitere Informationen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.**

**Das Angebot gilt bis auf weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bw. STIBI Immobilien GmbH.**

**Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers, sind unsererseits ohne Gewähr.**

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung**

**Herr Ing. Ivan Bilobrk**

**Immobilientreuhänder**

**STIBI Immobilien**

**Tel: 0676/462 72 46**

**Email: [bau@stibi-immo.at](mailto:bau@stibi-immo.at)**

**[www.stibi-immo.at](http://www.stibi-immo.at)**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap