

## **Zwischen Weinbergen und Wasser – Ihre persönliche Wohlfühladresse**



**Objektnummer: 1538/97**

**Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Bahnstraße           |
| Art:                          | Haus                 |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 7082 Donnerskirchen  |
| Baujahr:                      | 1974                 |
| Zustand:                      | Modernisiert         |
| Wohnfläche:                   | 172,00 m²            |
| Zimmer:                       | 7                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Keller:                       | 80,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | C 87,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,45               |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Matthias Gohn**

GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a  
2362 Biedermannsdorf











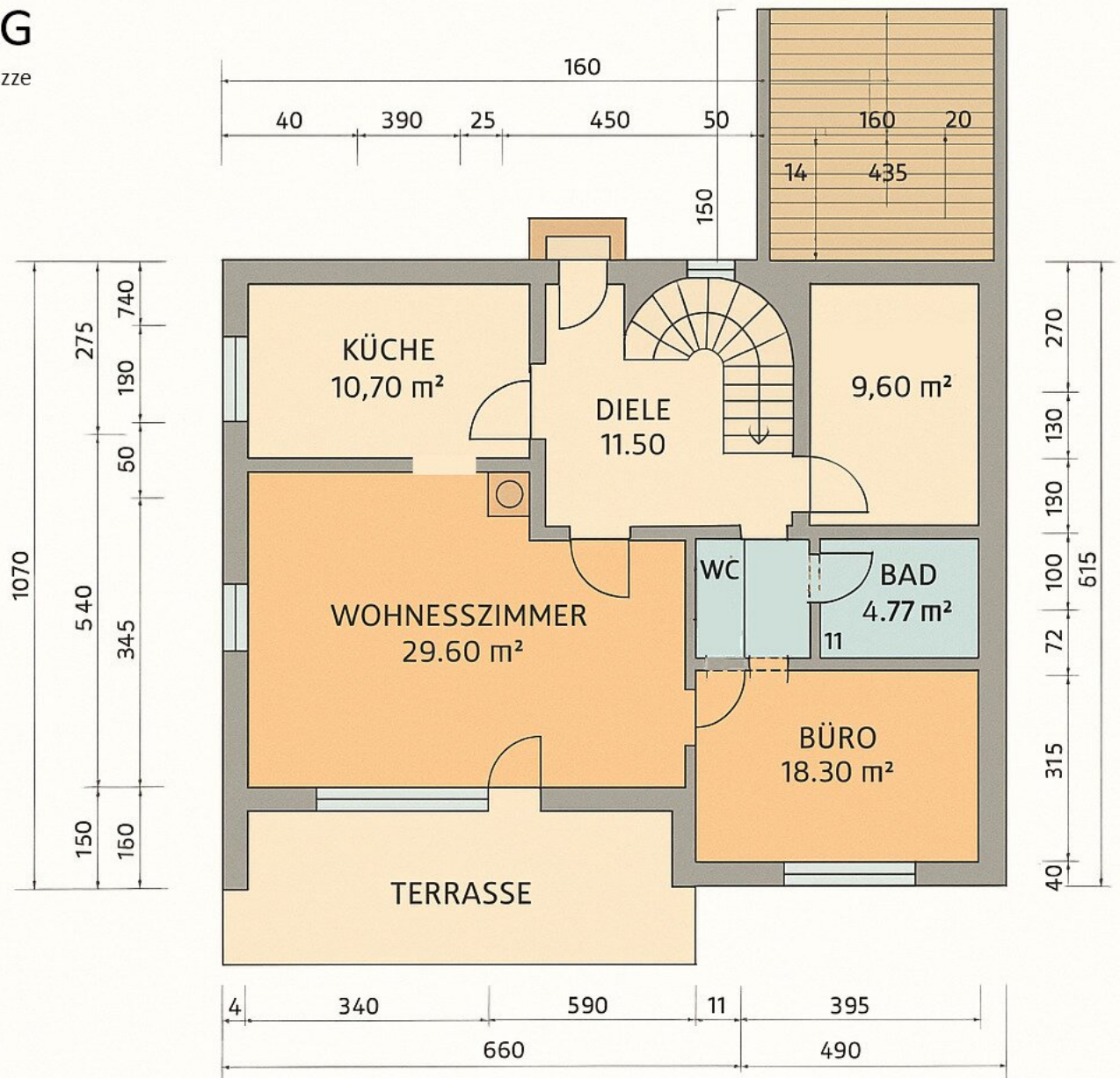




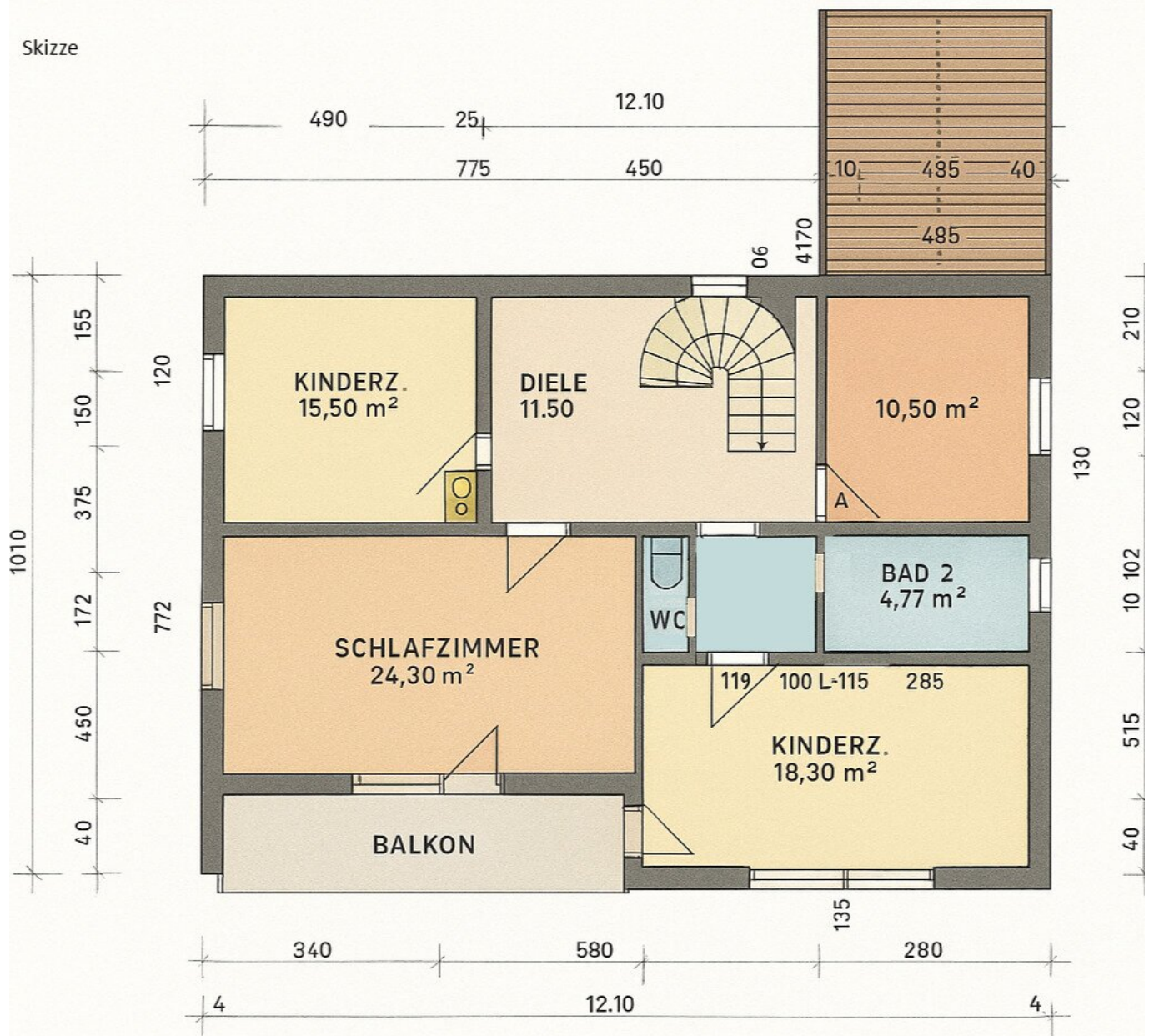


# EG

Skizze

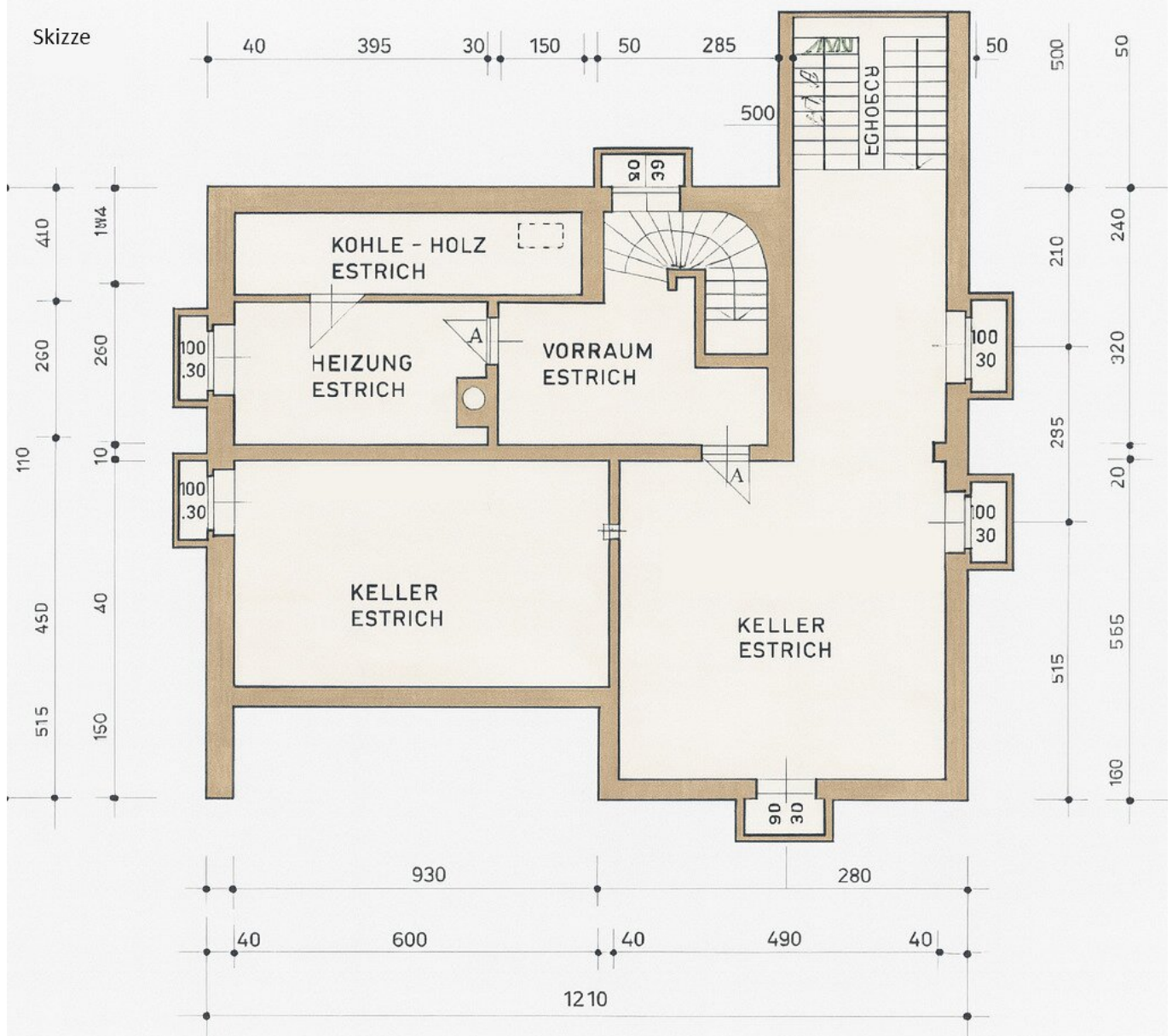


Skizze



## 1. OBERGESCHOSS

Skizze



Keller

## Objektbeschreibung

Inmitten des UNESCO-Weltkulturerbes Neusiedlersee, nur wenige Minuten vom **Ortskern Donnerskirchen** entfernt, erwartet Sie eine Immobilie, die Natur, Ruhe und beste Infrastruktur vereint. Großzügige Fensterfronten schenken lichtdurchflutete Räume mit traumhaftem Grünblick, während hochwertige Materialien und eine durchdachte **Architektur** ein unvergleichliches Wohngefühl schaffen. Hier genießen Sie Ihre private **Ruheoase** mit höchster **Lebensqualität** und **Wohlfühlcharakter**.

-----

### Hard-Facts

- Grundstück: ca. 500m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 172m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 80m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Badezimmer: 2
- WC: 2
- Energieklasse C
  - HWB 87 / fGEE 1,45
- Baujahr: 1974

### Ausstattung

- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Einbauküche mit modernen Geräten
- **Gebäude 2009 thermisch saniert!**
- Keller vollwertig ausgebaut für viel Staufläche
- Großzügiger Garten / Terrasse / Balkon

- Balkon im 1. Stock mit Weitblick auf den Neusiedlersee
- Garage sowie Stellplatz mit Carport
- Ölheizung (Heizöl Extra leicht)

### **Besonderheiten**

- Sonnige, ruhige Lage mit **herrlichem Garten und kleinem Bachlauf**
- Ideal als **Ferienimmobilie, Hauptwohnsitz oder Investment**
- Einmalige Kombination aus **Natur, Kultur und Freizeitangeboten**

---

### **AKTUELLE BUNDESFÖRDERUNG bis Juni 2026:**

**Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% vom Kaufpreis - sparen Sie sich aktuell noch Tausende €uros die nicht bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden.**

---

**# JETZT SCHNELL SEIN UND BESICHTIGUNG VEREINBAREN #**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.