

**Schmuckstück in Stöttera - 155m<sup>2</sup> plus 32m<sup>2</sup>  
Sommergarten sowie Gartenhütte, Keller, Terrasse und  
Balkon auf 2.057m<sup>2</sup> Grund!**



**Objektnummer: 960/74646**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7023 Zemendorf
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 417,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,34
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



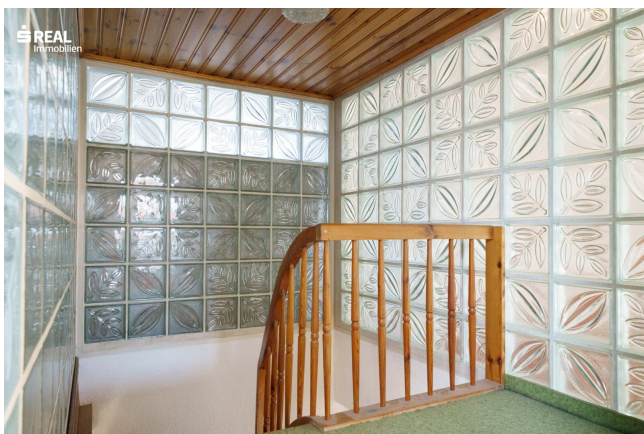








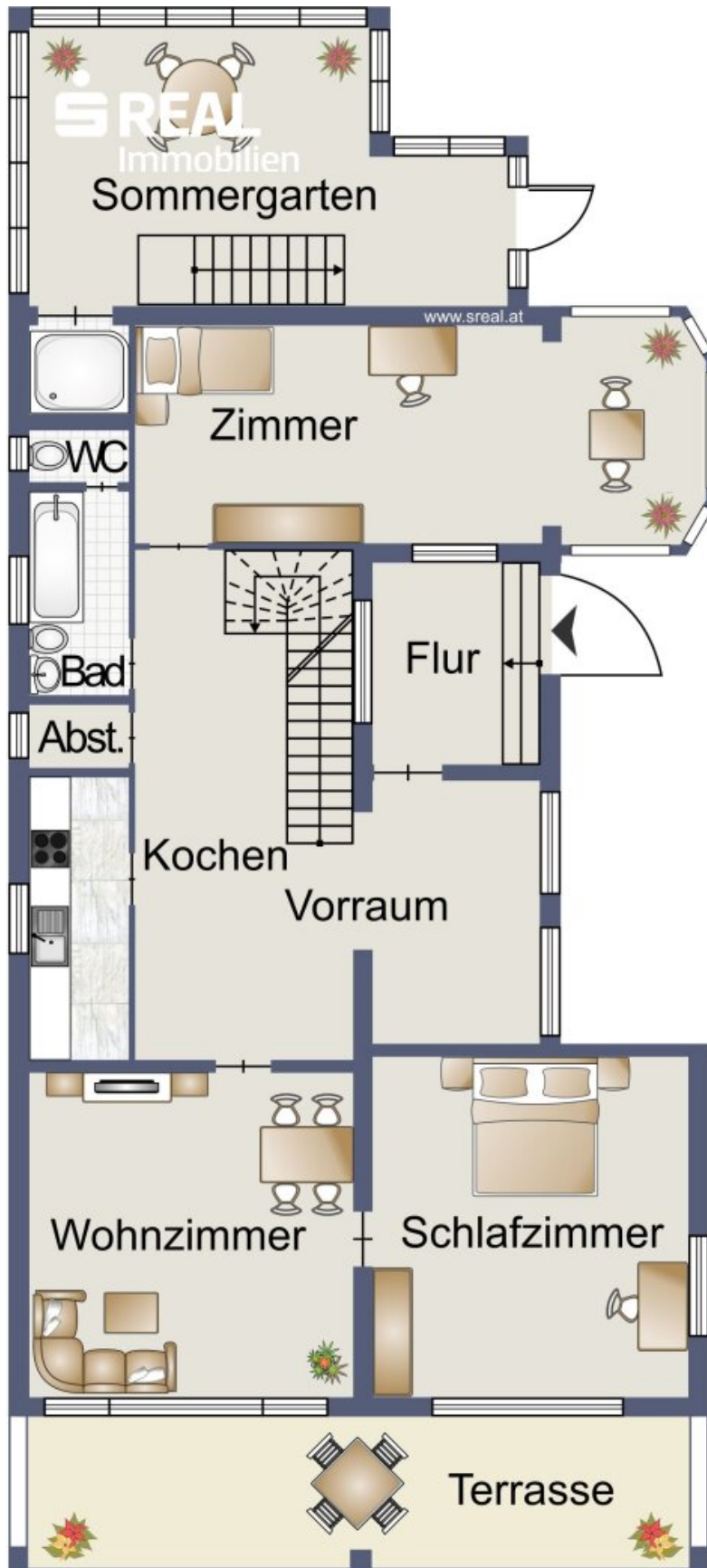




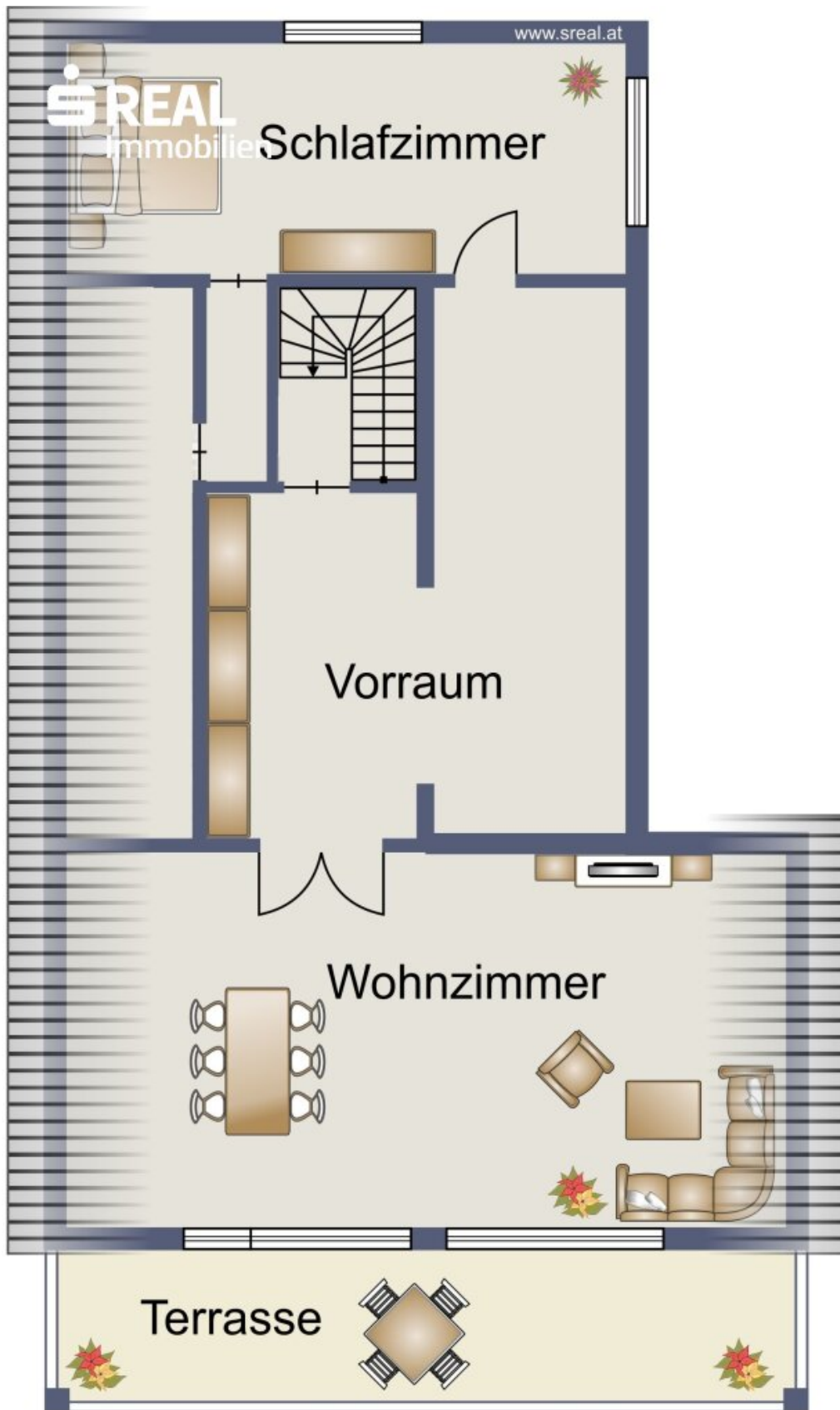




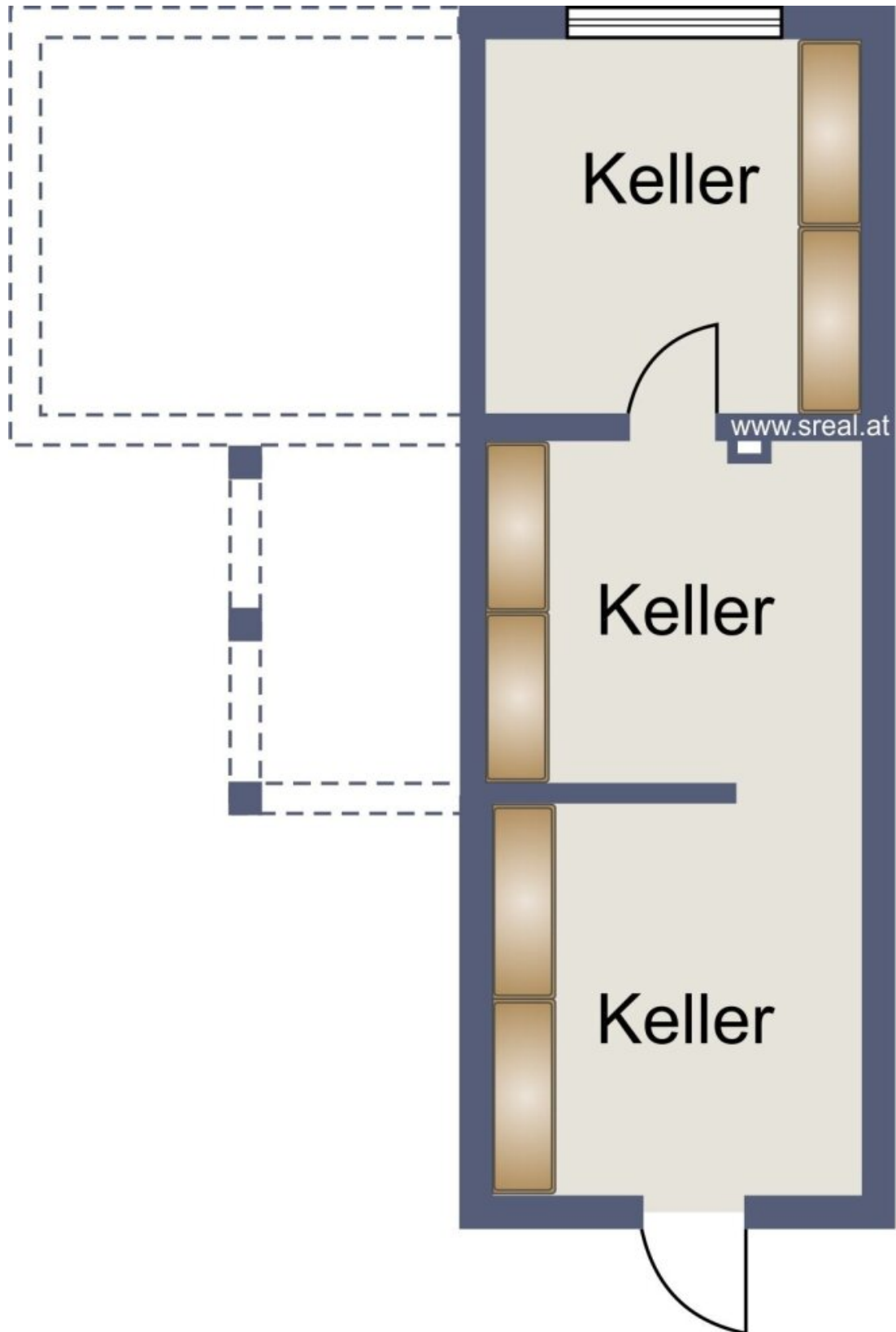




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses schöne Schmuckstück in Stöttera ist ein kleines Juwel und wurde sehr liebevoll, mit vielen Feinheiten errichtet. Ursprünglich 1952 baubewilligt und 1958 fertig gestellt, erhielt das Gebäude eine Erweiterung 1976. Eine komplette Aufstockung wurde damals zwar eingereicht, aber nicht ausgeführt.

Auf der unteren Wohnebene gelangt man über einen Windfang in den Dielenbereich, welcher einen einladenden Empfangsraum eröffnet, hier ist ein Essbereich neben der Küche untergebracht und alle weiteren Räume erreichbar. Auf der Südostseite des Gebäudes sind Speisezimmer und Schlafzimmer situiert, gefolgt von der großen überdachten Terrasse/Veranda. Im Nordwestflügel des Hauses befinden sich Abstellraum, Badezimmer und ein wunderschönes Erkerzimmer, welches als Wohnzimmer verwendet wurde.

Der schöne Holzstiegenaufgang führt in das teilweise ausgebaute Dachgeschoß mit einem Mittelzimmer welches wohnlich genutzt werden kann und einem größeren Balkonzimmer (Südostseite), sowie einem kleineren Zimmer mit Zugang zu einem Dachbodenraum im Kniestock. Von hier hat man einen wunderschönen Ausblick über den Garten (Nordwestseite).

Der Sommergarten wurde nachträglich dazu gebaut und ist zum Garten hin ausgerichtet, mit einer Größe von ca. 32m<sup>2</sup> beinhaltet dieser eine Dusche und den Treppenabgang zum Keller.

3 Kellerräume mit insgesamt 53m<sup>2</sup> stehen zur Verfügung, das Gebäude ist damit größtenteils aber nicht gänzlich unterkellert.

Geheizt wird mittels einer neuen Gaskombitherme von Windhager (multiWIN Plus). Das Gebäude verfügt über Kunststoff-Fenster mit Innenjalousien.

Der Ort bietet einen Nah&Frisch, zwei Fleischer, Postpartner, Bankomat bei der Gemeinde, eine Tankstelle vom Lagerhaus, zwei Kinderspielplätze, Fußballverein, Kindergarten, eine Volksschule und Nachmittagsbetreuung sowie eine Allgemeinärztin.

Die Anbindung an die Burgenlandschnellstraße sowie Eisenstadt und Mattersburg sind unmittelbar erreichbar.

**Kaufpreis: EUR 320.000,-**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine

individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145440?accessKey=69b7>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Post <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.