



EXPOSÉ



WARTMANNSTETTEN · EINFAMILIENHAUS

Sehr schön gelegenes Einfamilienhaus in
Wartmannstetten in bester Lage in ruhiger
Wohngemeinde Nähe Neunkirchen

689.000 €

ZU VERKAUFEN

180 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

6

ZIMMER

2.000 m²

GRUNDSTÜCK

Sehr schön gelegenes Einfamilienhaus in Wartmannstetten in bester Lage in ruhiger Wohngemeinde Nähe Neunkirchen

689.000 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	180 m ²
Grundstück	2.000 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	2012

Objektart	Einfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100168626
Kennwert	40,90 kWh/(m ² *a)

Einfamilienhaus in Toplage in der ruhigen Wohngemeinde in Wartmannstetten

Lage:

2620 Wartmannstetten, eine idyllische Gemeinde mit ca. 1600 Einwohnern, liegt nur 3 km südlich der Bezirkshauptstadt Neunkirchen. Die höchste Erhebung der Gemeinde ist der Kulmberg mit 684 m, der eine malerische Kulisse bietet.

Freizeitmöglichkeiten:

Wartmannstetten bietet ein vielfältiges Angebot an Sportaktivitäten. Der Tennisplatz des UTC Ramplach, Sport- und Spielplätze sowie die Turnhalle der Volksschule stehen für Tennis, Fußball, Beach-Volleyball und verschiedene Indoor-Sportarten zur Verfügung. Für Outdoor-Aktivitäten ist das "Natur macht Sinn Basiscamp" mit einem Klettergarten ein Highlight. Für Badespaß sorgen das Hallen- und Freibad in Neunkirchen sowie das Erlebnisbad im benachbarten Ternitz.

Wintersport:

Die umliegenden Schigebiete Mönichkirchen-Mariensee, Semmering, Stuhleck, die Wunderwiese in Puchberg und das Familienskiland in St. Corona am Wechsel sind in nur 20 bis 30 Autominuten erreichbar. Zudem laden die Langlaufloipen der Buckligen Welt und des Wechselgebietes zu winterlichen Aktivitäten ein.

Bildung und Versorgung:

Die Gemeinde bietet einen Kindergarten sowie eine Volksschule. Weitere Schulen befinden sich in der Region. Nahversorger sind ebenfalls vorhanden, sodass die Grundbedürfnisse gut abgedeckt sind.

Fazit:

Wartmannstetten ist der ideale Ort für Familien und Sportbegeisterte, die eine ruhige Wohnlage mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden!

Das Einfamilienhaus verfügt über

- Wohnfläche ca. 182 m²
- Nutzwertfläche 367 m²
- Holzriegelbau von der Firma Haas
- Terrasse rund ums Haus ca. 100 m² (davon 60 m² überdacht)
- Heizung mit Erdwärme
- Rollläden
- Sauna im Badezimmer (mit Musik steuerbar)
- Küche mit großem Esszimmer
- Schrankraum
- sehr schöne Gartengestaltung mit Obstbäumen
- U-förmige sehr gut angelegtes Hochbeet
- Leerverrohrung für Alarmanlage vorhanden
- Funkalarmanlage vorhanden
- Staubsaugsystem 2 x pro Etage vorhanden
- Flächenkollektoren im Garten (in einem Meter tiefe verlegt)
- Grundstücksfläche gesamt ca. 2.000 m² (davon 1.100 m² Bauland und 900 m² Grünland)
- 6 Zimmer
- komplett ausgestattete Küche
- Gartenhaus 24 m² mit Terrasse 12 m² (kann auch als Gästehaus verwendet werden)
- traumhafter Ausblick auf Felder und Wald
- Carport für 3 Autos geeignet (ca. 50 m²)

Kostenübersicht

- **Kaufpreis VB 689.000,- Euro**
- **Stromkosten gesamt ca. monatlich 80,- Euro**
(davon 40,- Euro zum Heizen)
- **Betriebskosten monatlich ca. 119,- Euro**

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim
Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der
Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen
gerne Herr Josef Fuhrmann
unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express
zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei
diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns
darauf an, wir beraten Sie gerne.

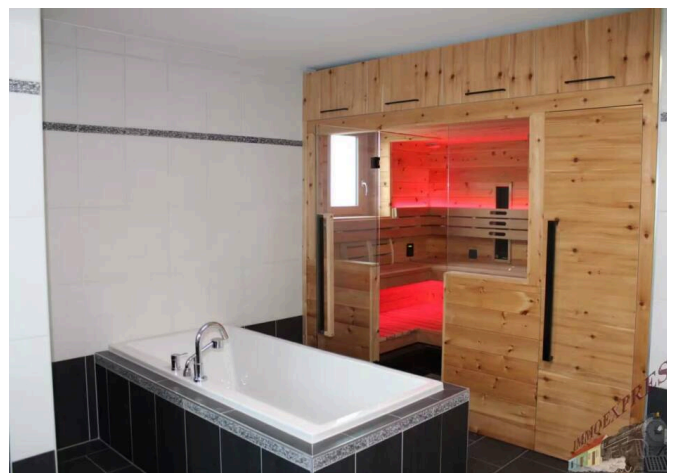
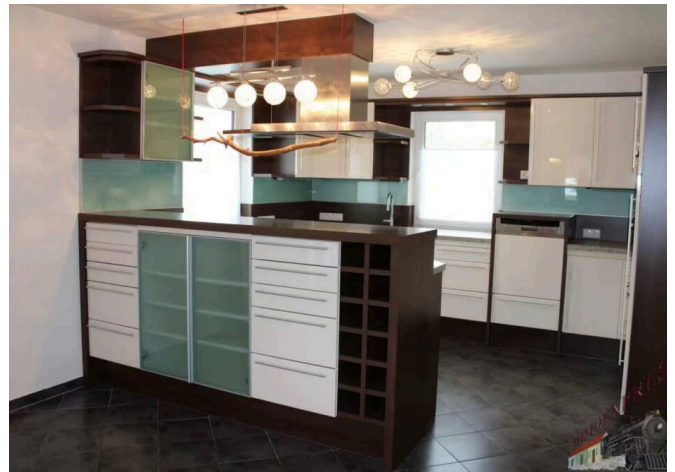
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von
Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als
DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum
DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ruhige Lage mit sehr schöner Aussicht

Weitblick auf Felder und Wald mit ruhiger Lage

IMPRESSIONEN





AUSSTATTUNG

— Abstellraum

— Kabel/Sat-TV

— vollerschlossen

— barrierefrei

— Neubau

WEITERE DETAILS

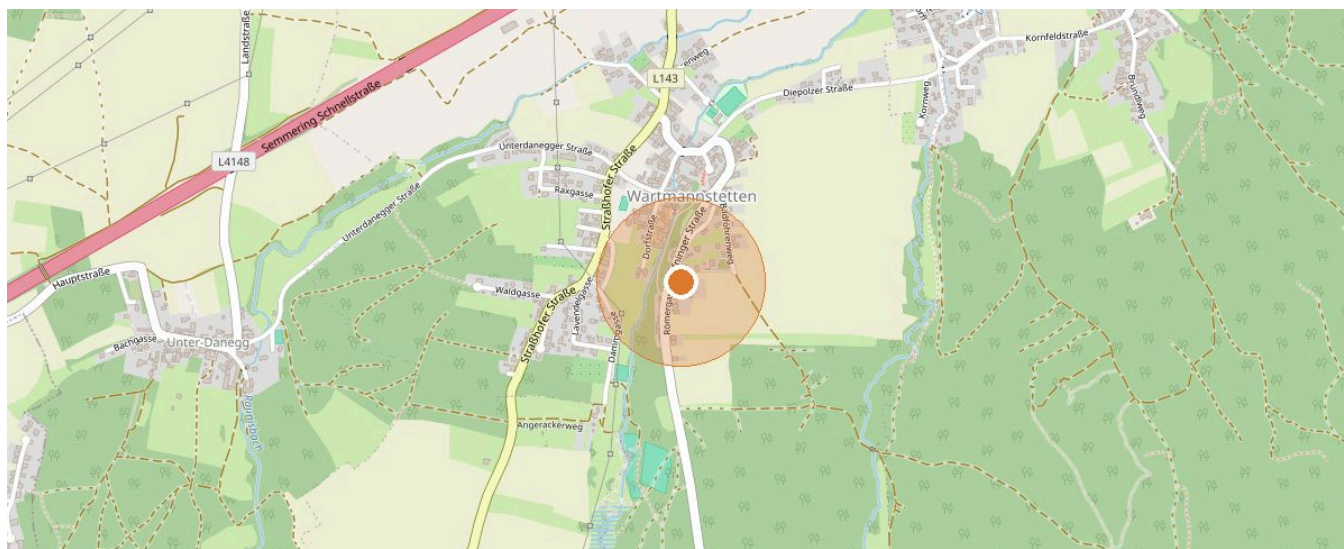
Bezirk	Neunkirchen
Lage	Wartmannstetten
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	108,82 €

Terrassenfläche	112 m ²
Anzahl Stellplätze	3
Heizart	Erdwärme

Monatliche Heizkosten	33,33 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	108,82 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	142,15 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	180 m²
Gesamtfläche	224 m²
Sonstige Fläche	187 m²
Separate WCs	1
Terrassen	2

Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Komplett
Stellplatzart	Carport
Fenster-Material	Kunststoff
Türen	Kunststoff
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Neuwertig

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2620 Wartmannstetten · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283

E-Mail: j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100168626 · Stand 29.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.