**PROPERTY EXPOSÉ**

Property ID O2100168626 · As of 18.11.2026



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

2620 Wartmannstetten

FOR SALE

**689.000 €**

| | |
|---|---|
| Living/usable area | 180 m² |
| Plot | 2.000 m² |
| Rooms | 6 |
| Bathrooms | 1 |
| Year built | 2012 |
| Property type | Single-family house |
| Offer | For sale |
| Property ID | O2100168626 |









## DESCRIPTION

**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

*The full description is available online (QR code).*

## FEATURES

Storeroom · Barrier-free · Cable/Satellite TV · New Building · Fully developed

## ENERGY CERTIFICATE

| | |
|---|---|
| Energy index | 40,90 kWh/(m²*a) |

## FURTHER DETAILS

| | |
|---|---|
| District | Neunkirchen |
| Location Quality | Wartmannstetten |
| Monthly Service Charges | 108,82 € |
| Monthly Heating Costs | 33,33 € |
| Operational Service Charges excl. VAT | 108,82 € |
| Monthly Costs excl. VAT | 142,15 € |
| Buyer's Commission | 3 % zzgl. 20% MwSt. |
| Prices Remark | Negotiable |

## YOUR CONTACT

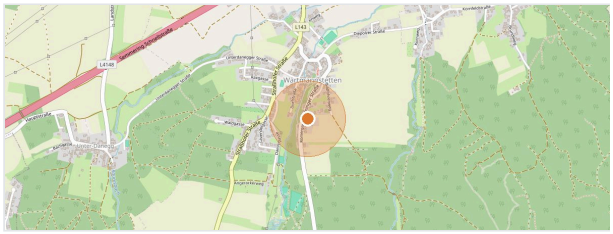


**Josef Fuhrmann**
Mobile: +43 664 43 32 283
Email: j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

## LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only. View online: https://immo.express/en/en/?p=287558