

**Ca. 7 Autominuten von Neufeld a. d. Leitha | Exklusives
Neubauprojekt | großzügige Freiflächen | grüne Ruhelage |
TOP-Ausstattung**



Objektnummer: 14014

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Nutzfläche:	248,98 m ²
Gesamtfläche:	248,98 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	125,98 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	392.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

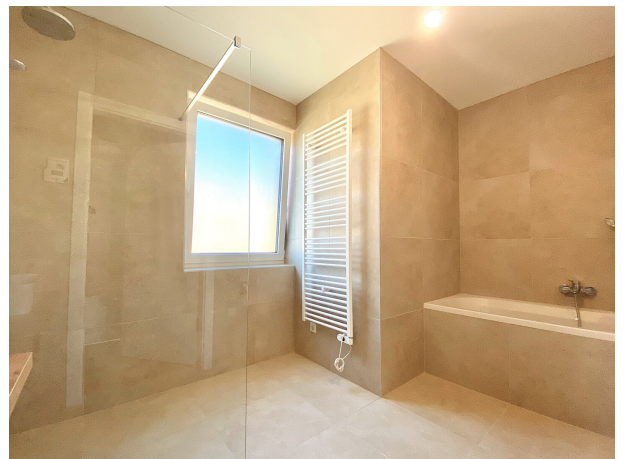
Ihr Ansprechpartner

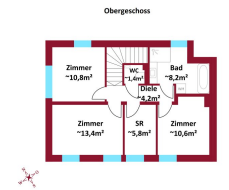
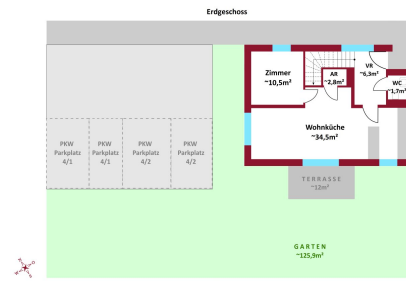
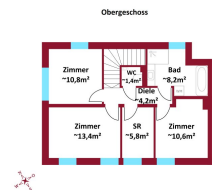
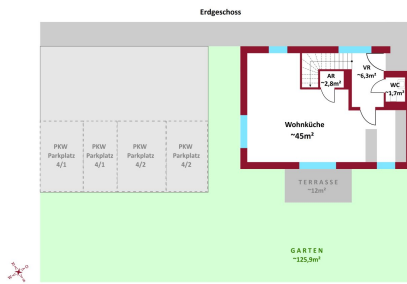


Maja Arsic

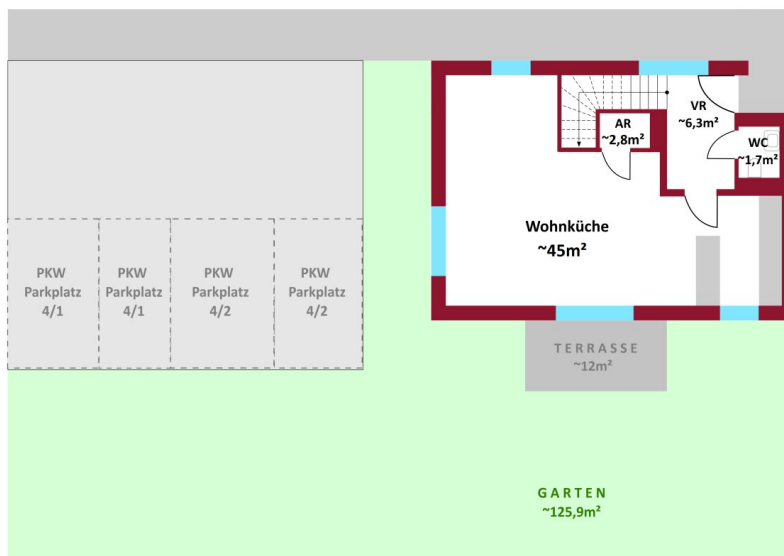
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



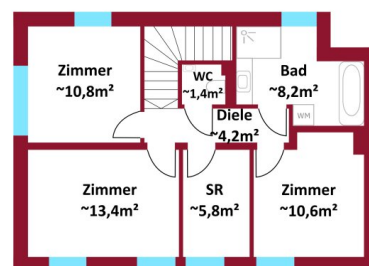




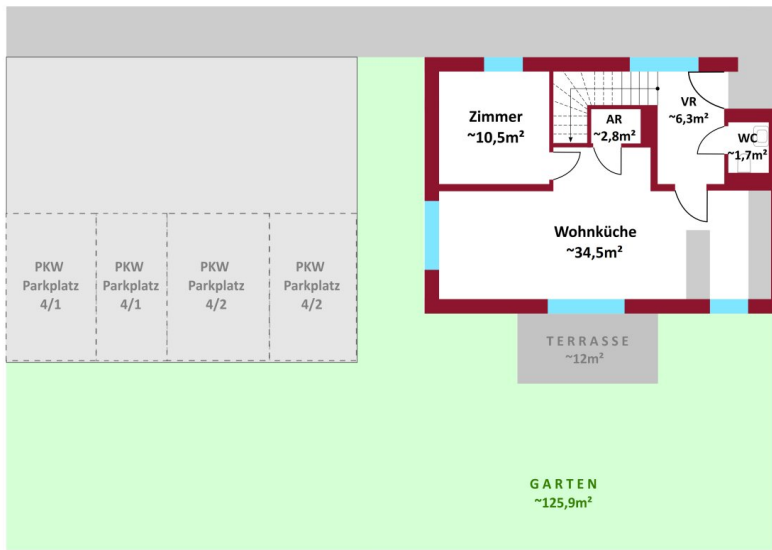
Erdgeschoss



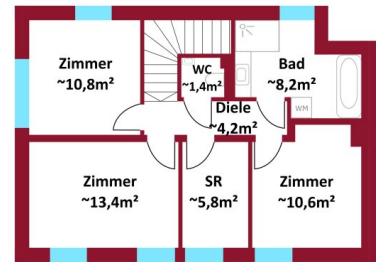
Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektbeschreibung

Modernes Design trifft auf nachhaltige Bauweise! Leben im herrlich ruhigen Siegersdorf bei Pottendorf!

Bei der Planung und Gestaltung dieser **3 innovativen Doppelhäuser** wurde der **Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen gesetzt** - entstanden sind **6 Eigenheime mit exzellenten Grundrissen, geräumigen Außenflächen und Top-Grundausstattungen.**

Die **vielen Gestaltungsmöglichkeiten** erlauben es Ihnen, **der Fantasie freien Lauf zu lassen.** Durch leichte Adaptierungsarbeiten ist **schnell mal ein Zimmer dazugewonnen oder ein anderes vergrößert.**

Die **Highlights** im Überblick:

- 4 Zimmer mit ca. 111m² Wohnfläche, einfacher Umbau zu 5 Zimmern möglich
- geräumige Gärten
- moderne Sicherheitseingangstür
- Wärmedämmfassade
- Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrolläden
- Vorinstallation für Klimaanlage

- Vorinstallation für Alarmanlage
- 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit
- Ladestation für Elektroautos

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben, können aber auf Wunsch **gegen Aufpreis auch schlüsselfertig** fertiggestellt werden. Bei den Innenfotos handelt es sich um jene der schlüsselfertigen Variante!

Lage:

Das charmante **Siegersdorf ist eine Ortschaft der Gemeinde Pottendorf**, welche sich immer **größer werdender Beliebtheit** erfreut!

Umgeben von **viel Grün und einer herrlichen Ruhelage** ist Siegersdorf der **perfekte Ort um neue Wurzeln zu schlagen**.

Hier ist für jeden etwas dabei - einen **Spaziergang entfernt** befindet sich einerseits **zum Entspannen der Haschendorfer See** und andererseits für die Kleinsten der **Spielplatz Siegersdorf**. Auch vom **Neufelder See** trennen Sie nur **ca. 9 Autominuten**.

In nur **ca. 5 Autominuten** erreichen Sie das **Zentrum Pottendorfs**.

Billa und Eurospar ca. 6 Autominuten

Ebenfurth Bahnhof ca. 7 Autominuten

Pottendorf-Landegg Bahnhof ca. 9 Autominuten

Kindergarten: ca. 3,9km

Volksschule: ca. 3,9km

Mittelschule: ca. 4,3km

Finanzierungsservice:

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen.**

Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.

Die einzelnen Einheiten:

Doppelhaushälfte 1a: 4 Zimmer - NFL: ca. 362 m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte 1b: 4 Zimmer - NFL: ca. 250 m² - 392.000,-- Euro

Doppelhaushälfte 2a: 4 Zimmer - NFL: ca. 361 m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte 2b: 4 Zimmer - NFL: ca. 250 m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte 3a: 4 Zimmer - NFL: ca. 249 m² - 392.000,-- Euro

Doppelhaushälfte 3b: 4 Zimmer - NFL: ca. 376 m² - VERKAUFT

Zu jeder Wohneinheit werden 2 KFZ-Abstellplätze um jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft.

Die Doppelhaushälfte 3a:

Auf einer **Wohnfläche von ca. 111m²** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum ca. 6,3m²
- Wohnküche ca. 47,3m²
- Abstellraum ca. 2,8m²

- WC ca. 1,7m²

Obergeschoss:

- Vorraum ca. 4,2m²
- 3 Schlafzimmer ca. 13,4m², ca. 10,8m², ca. 10,6m²
- 1 zusätzlicher Raum nutzbar als Schrankraum, Office u.v.m. ca. 5,8m²
- Badezimmer ca. 8,2m²
- WC ca. 1,4m²

Das **Highlight** stellt der **Garten mit einer Gesamtfläche von ca. 125,98 m² sowie einer Terrasse von ca. 12m²** dar!

Kaufpreis:

Der **Kaufpreis** beläuft sich auf **392.000,-- Euro**.

Es werden **2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit** zu einem Preis von **jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft**.

Der Gesamtkaufpreis (Doppelhaushälfte+2 KFZ-Abstellplätze): 408.000,-- Euro.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Schlüsselfertige Ausführung ist auf Wunsch und gegen Aufpreis ebenfalls möglich!

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap