

**Hochmodernes Seehaus, Bungalow, 3 Zimmer, mit Garten und Terrasse, nur 4 Gehminuten vom Neufelder See entfernt**



**Objektnummer: 7897/44**

**Eine Immobilie von Schöneres Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €

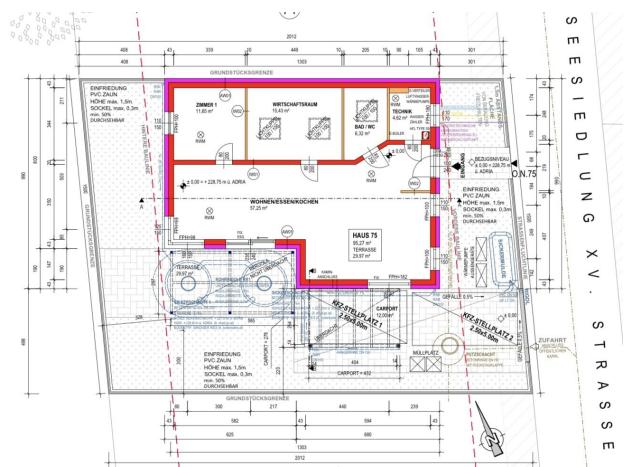
## Ihr Ansprechpartner

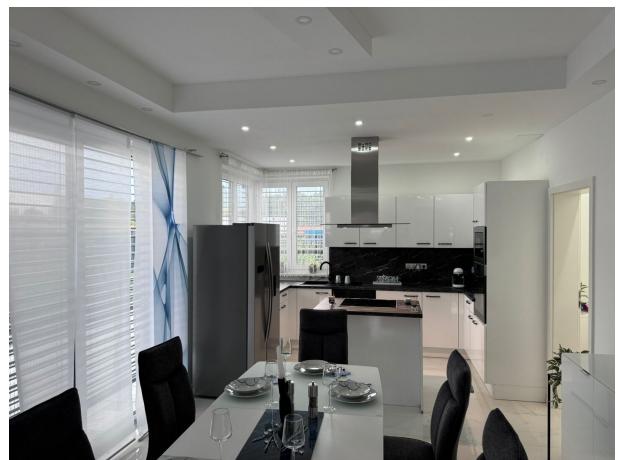
### **Andrea Schier**

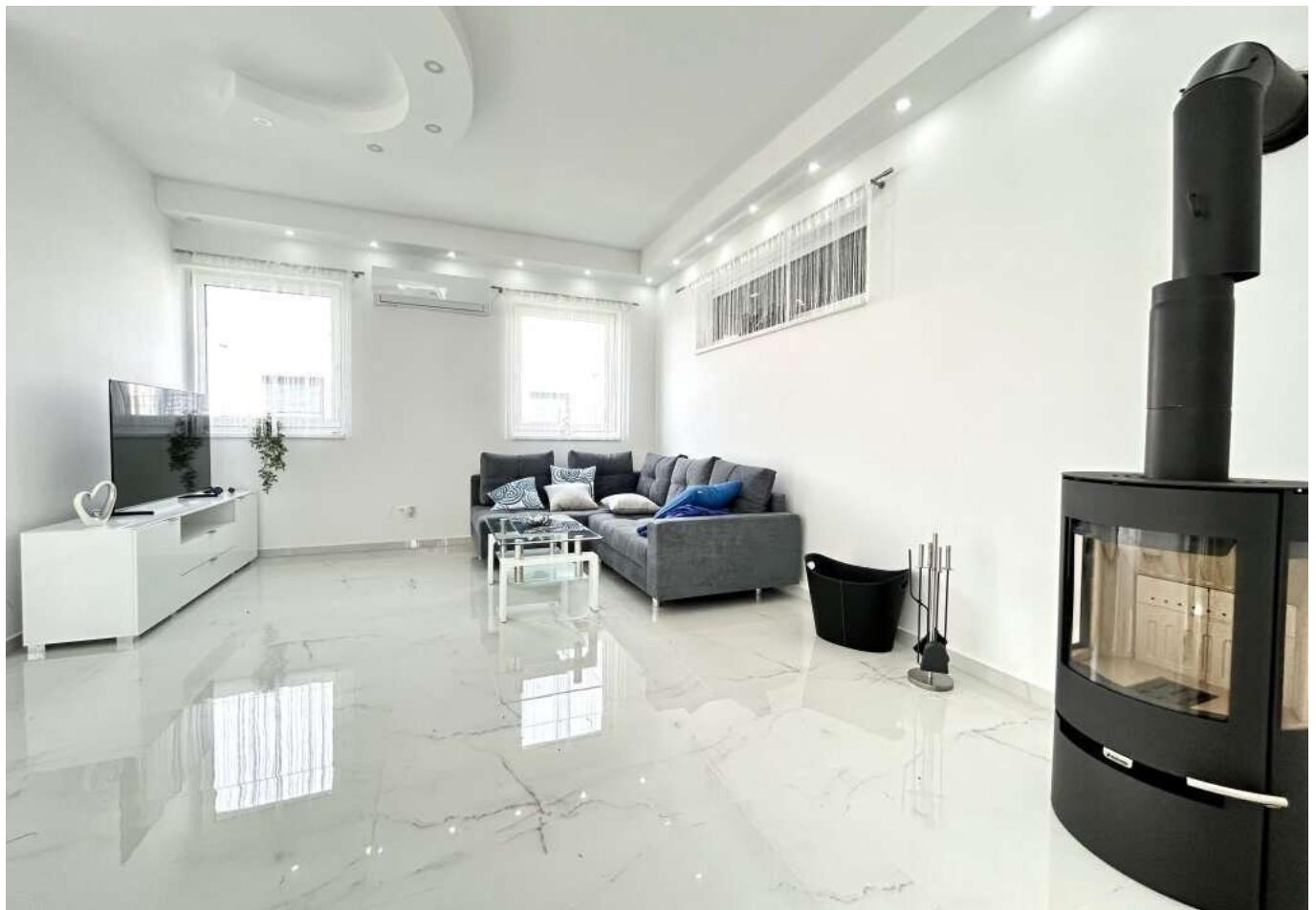
Schöneres Wohnen  
Blumauerstraße 200A  
2601 Sollenau

H 06764214210

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





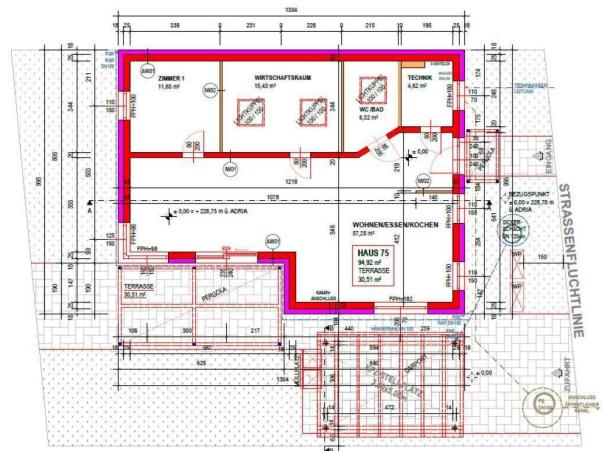
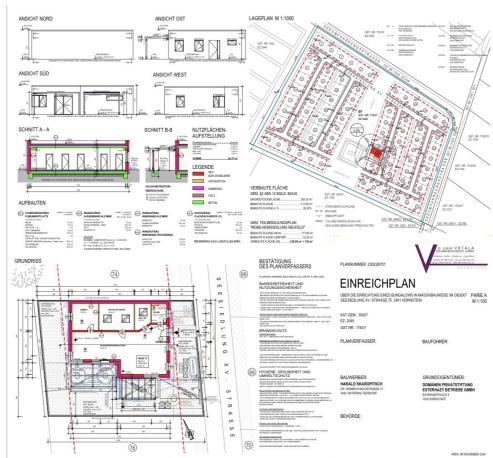














## BESTÄTIGUNG DES PLANVERFASSERS

PLANNUMMER: 230226701

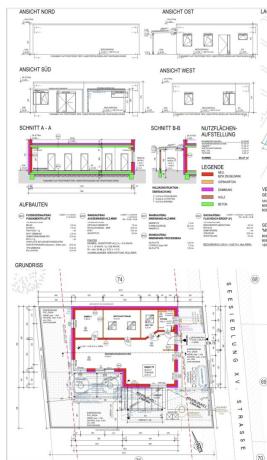
**DI LUKAS VRTALA**  
**BAUMANAGEMENT GMBH**  
Andreas-Hofer-Straße 14, 1210 Wien  
Telefon: 01/997 29 13 Fax: 01/997 29 13 15  
[www.vrtala-haus.at](http://www.vrtala-haus.at) [office@vrtala-haus.at](mailto:office@vrtala-haus.at)

## EINREICHPLAN

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES BUNGALOWS IN MASSIVBAUWEISE IM OBJEKT PARIE A  
SEESIEDLUNG XV. STRASSE 75, 2491 HORNSTEIN M 1:100

KAT.GEM.: 3000  
EZ: 2049  
GST.NR.: 1743/1

BAUEN & WERDEN



# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie, die Ihnen mehr als nur ein Zuhause bietet?

Dann werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Seehaus in der Nähe des beliebten Neufelder Sees im Burgenland.

Kaufpreis - je nach Bauzustand - ohne Nebenkosten:

## ***Individuelle Kaufoptionen:***

**Schlüsselfertig mit fertiger Außenanlage und möbliert:** 285.000 EUR (2. Haus rechts)

Der monatliche Esterházy **Pachtbetrag** beträgt ca. 280 EUR monatlich

Diese moderne und elegant eingerichtete Immobilie besticht durch ein durchdachtes Design mit hochwertigen Materialien und stilvollen Akzenten. Der offene Wohn- und Essbereich verbindet luxuriöse Elemente mit einem gemütlichen Ambiente. Die große, voll ausgestattete Küche mit edler Marmor-Arbeitsplatte und modernem Induktionskochfeld lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Der angrenzende Essbereich bietet Platz für gesellige Abende und ist mit einem eleganten Esstisch, bequemen Polsterstühlen und stilvollem Gedeck ausgestattet. Die geschmackvolle Dekoration und die harmonisch abgestimmten Farben unterstreichen die exklusive Atmosphäre.

Der Wohnbereich mit einer hochwertigen Sofalandschaft ist perfekt zum Entspannen und Genießen. Große Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum, während moderne Vorhänge für Privatsphäre sorgen. Dezente Wandkunst und stilvolle Dekorationselemente verleihen der Immobilie ein einzigartiges Flair.

Selbstverständlich ist auch der Fernseher bereits integriert, sodass die Wohnräume sofort bezugsfertig sind. Alle weiteren Räume sind ebenfalls vollständig möbliert, sodass dieses Objekt ideal für den sofortigen Einzug oder als attraktive Kapitalanlage geeignet ist.

Der Bungalow verfügt über eine 105m<sup>2</sup> große Wohnfläche, 3 Zimmer:

Wohnzimmer mit Essbereich und offenem Küchenbereich, 2 Schlafzimmer, Sanitäranlagen und einem Technikraum. Im Außenbereich finden Sie einen Garten (ca.200m<sup>2</sup>), eine Terrasse (ca.20m<sup>2</sup>) sowie 2 Autostellplätze. Die Ausstattung umfasst je nach Bauzustand Fliesen, Elektro, Fußbodenheizung, Parkplatz, Klimaanlage, Luftwärmepumpe.

- Wohnfläche ca.105m<sup>2</sup>/ Gartenfläche ca. 145m<sup>2</sup>/ Terrassenfläche ca. 20m<sup>2</sup>/ 2 Stellplätze ca. 30m<sup>2</sup>
- Sonnendurchfluteter Wohnsalon mit offenem Küchenbereich und Terrassenzugang
- Fußbodenheizung mit effizienter Luftwärmepumpe & Klimaanlagenvorbereitung
- Fenster 3 - Fach Verglasung, elektrische Raffstores und Insektenschutzgitter
- Wandaufbau - 25cm Porotherm Ziegel mit 16cm Vollwärmeschutzfassade
- 2 - 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC und Technikraum/ Garderobe
- Absolute Ruhelage mit kostenloser Seebenutzung am Neufelder See
- Flachdach - Systemaufbau Dampfsperre - Gefälledämmung
- Einzigartiger Lichtkuppel elektrisch steuerbar
- Bewilligung für die Errichtung eines Carports

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap