

## Das Leben am See...



**Objektnummer: 7939/2100157650**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2491 Neufeld an der Leitha |
| <b>Baujahr:</b>          | 1975                       |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                   |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 77,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 77,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 77,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 20,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                          |
| <b>Bäder:</b>            | 1                          |
| <b>WC:</b>               | 1                          |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                          |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 122.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









**Jutta Hertel**  
 0664 / 84 10 790  
 jutta.hertel@immo-company.at



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
 www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten  
 gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
 in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Wir verkaufen/vermieten  
 gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
 in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
 www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Wir sind exklusiv mit der Vermarktung von diesem Superädifikat beauftragt.**

Es handelt sich hierbei um ein gemütliches Einfamilienhaus das bisher als Wochenend-Ferienhaus genutzt wurde. Eine der Besonderheiten ist, dass Sie sich hier auch Hauptwohnsitz melden können. **Ruhesuchende Naturgenießer** kommen hier in den vollen Genuss des **Urlaubsfeeling-Lifestyle**. Aus Gründen der Diskretion dürfen wir die genaue Adresse nur nach Emailanfrage und Registrierung bekanntgeben.

**Hereinspaziert in Ihr neues (Ferien-)Zuhause:**

Auf ~77m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt gibt es 2 (Schlaf-)Zimmer, 1 Tageslichtbad mit WC, 1 kleine Küche sowie ein geräumiges Wohn-Esszimmer. Zudem genießen Sie die Sauna mit sep. Gartenzugang. Von der Terrasse aus, gibt es noch eine geräumige Sommerküche - für die kurzen Wege ;-)

**Zusätzlich zur Wohnfläche** kommen noch 2 Gartenhäuser mit jew. etwa 10m<sup>2</sup>. Hier finden bspw. Dinge wie Fahrräder, Schlauchboote Luftmatratzen etcpp. Platz. Ihren PKW parken Sie entweder auf der Straße vor dem Haus, oder auf der Freifläche vor/neben dem Haus.

Im Garten gibt es bereits ein paar Hochbeete, in denen Sie Ihr eigenes Obst/Gemüse anpflanzen können. Vom Garten sind es etwa 4 min zu Fuß zum See/Strand.

**Weitere Fotos** sowie den **Grundriss** übermittle ich Ihnen **gern auf Ihre Anfrage per Email**.

-----  
Superädifikat= Haus auf Pachtgrund. Die Pacht sowie die Betriebskosten werden p.A. gezahlt.

## **Wer die Weekendsiedlung am Neufelder See noch nicht kennt:**

Die einen leben hier an den Wochenenden bzw. im Sommer die anderen ganzjährig, um im Grünen und vor allem am Badensee Erholung zu finden.

Der See selber ist im Besitz von Esterházy, und ein absolutes Erholungsgebiet.

-----

## **Entfernungen mit dem PKW:**

- Eisenstadt ca. 20 min.
- Mattersburg ca. 25 min.
- WR-Neustadt ca. 30 min.
- Wien (Hbf) in ca. 40 min oder mit den Öffis in ca. 60 min. bis Wien HBF/ oder Wien Meidling.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m

### **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