

**Exklusives, elegantes Einfamilienhaus direkt am
Nationalpark - Entspannung, Ruhe und Natur**



Blick vom Garten zum Haus

Objektnummer: 7939/2100157060

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7142 Illmitz
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Nutzfläche:	133,00 m ²
Gesamtfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	512,00 m ²
Keller:	71,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser











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

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Familien -Traumhaus direkt am Nationalpark - Freiheit - Ruhe - Entspannung

Dieses Traumhaus im malerischen Ort Illmitz am Neusiedlersee liegt direkt am Rande des Nationalparks Neusiedler See / Seewinkel in absoluter Ruhelage inmitten der Natur.

Hier erwartet Sie ein neues Zuhause, wo sowohl auf absoluten Wohlfühlfaktor als auch an maximale Effizienz, Qualität und Langlebigkeit der Materialien und modernste Technik gedacht wurde.

Man fühlt sich sofort unglaublich wohl – es erwarten Sie offene, gemütliche Räume, viel Licht und rundherum der Blick in die Weite und das Grün des unberührten Nationalparks.

Haus und Garten sind in einem perfekten Zustand und bieten einer Familie die Möglichkeit, ohne Bau – oder Sanierungsstress sofort einziehen und genießen zu können.

Das **Erdgeschoss** unterteilt sich in einen großzügigen Vorraum, ein WC, ein kleines Büro und ein geräumiges, offenes und **helles Wohn-Esszimmer mit offener Küche**.

Aufgrund der hervorragenden Ausrichtung und den großen Fensterflächen besticht dieser Raum mit einzigartigem Wohlfühlcharakter.

In der Einbauküche wurden hochwertige Markenprodukte verbaut. Die weißen Hochglanzfronten harmonieren perfekt mit der Arbeitsplatte und den Kanten in warmen Holztönen.

Der **Kachelofen** im Wohnbereich sorgt in der Übergangszeit oder an kalten Wintertagen für Behaglichkeit.

Beheizt wird das Haus mittels **sparsamer Erdwärmepumpe** und einer **Fußbodenheizung** in allen Räumen.

Vom Wohn-Esszimmer gelangen Sie auf die große, überdachte und **geschützte Terrasse**.

Diese bietet Ihnen die Möglichkeit vom Frühling bis in den Herbst hinein in absoluter Ruhelage gemeinsam mit Ihren Liebsten zu genießen.

Von hier aus blicken Sie über den liebevoll gestalteten Garten mit blühenden Büschen und dem wunderschönen, beruhigenden **japanischen Garten**.

Das **Obergeschoss** besteht aus 1 großen Schlafzimmer mit großem, separatem Schrankraum und einem **Balkon mit Fernblick**, 2 weiteren Schlafzimmern und einem großen Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche und einem separaten WC.

Egal ob Familien, Paare im Home-Office oder Menschen die gerne Gäste zu sich einladen- dieses Geschoss deckt jeden Bedarf bestens ab.

Eine **Klimaanlage** sorgt im Erdgeschoss auch im Sommer für angenehme Temperaturen - im Obergeschoss ist der Anschluss für ein Klimagerät bereits vorbereitet.

Im Untergeschoss finden Sie den Technikraum und zwei weitere, beheizte Zimmer mit kleinem Fenster, welche als zusätzlicher Schlafrum bzw. Gästezimmer genutzt werden können, ein separates WC und - als Highlight einen 30 m² großen **Partyraum** mit einer **gemütlichen Bar**.

Die angebaute **Doppelgarage** bietet viel Platz für zwei große Fahrzeuge und sorgt für genug Raum und Bewegungsfreiheit für Handwerker.

Der Garten ist ein Platz für Erholung und Entspannung.

Die Bepflanzung, welche an einen **japanischen Zen – Garten** erinnert, das Plätschern des Wassers im **Teich**, die **Steinterrassen** sowie die wunderbare Gestaltung der gesamten Anlage runden dieses Objekt perfekt ab und machen es zu einem echten Wohnraum in absoluter Top-Lage.

Ein **eigener Brunnen**, ein **Bewässerungssystem** für den gesamten Garten und **beleuchtete Gartenwege** ergänzen das Wohlfühlpaket.

Pläne vom Haus und weitere Details sende ich Ihnen gerne auf Anfrage!

Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen – die besondere Lage am Ortsrand und direkt am Nationalpark garantiert Ruhe und maximale Freiheit.

Gleichzeitig bietet Illmitz als lebendige Marktgemeinde eine perfekte Infrastruktur – Nahversorger, Schule und Arzt befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der Neusiedlersee und die malerischen Ortschaften rundherum bieten unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung – das nur wenigen Fahrminuten entfernte Seebad in Podersdorf bietet für Familien wunderbares Badevergnügen.

Für alle Fragen zu dieser besonderen Immobilie mit vielfältigen Möglichkeiten bin ich sehr gerne für Sie erreichbar.

Kontaktieren Sie mich - ich freue mich auf eine **gemeinsame Besichtigung!**

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Bäckerei <1.000m

Supermarkt <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap