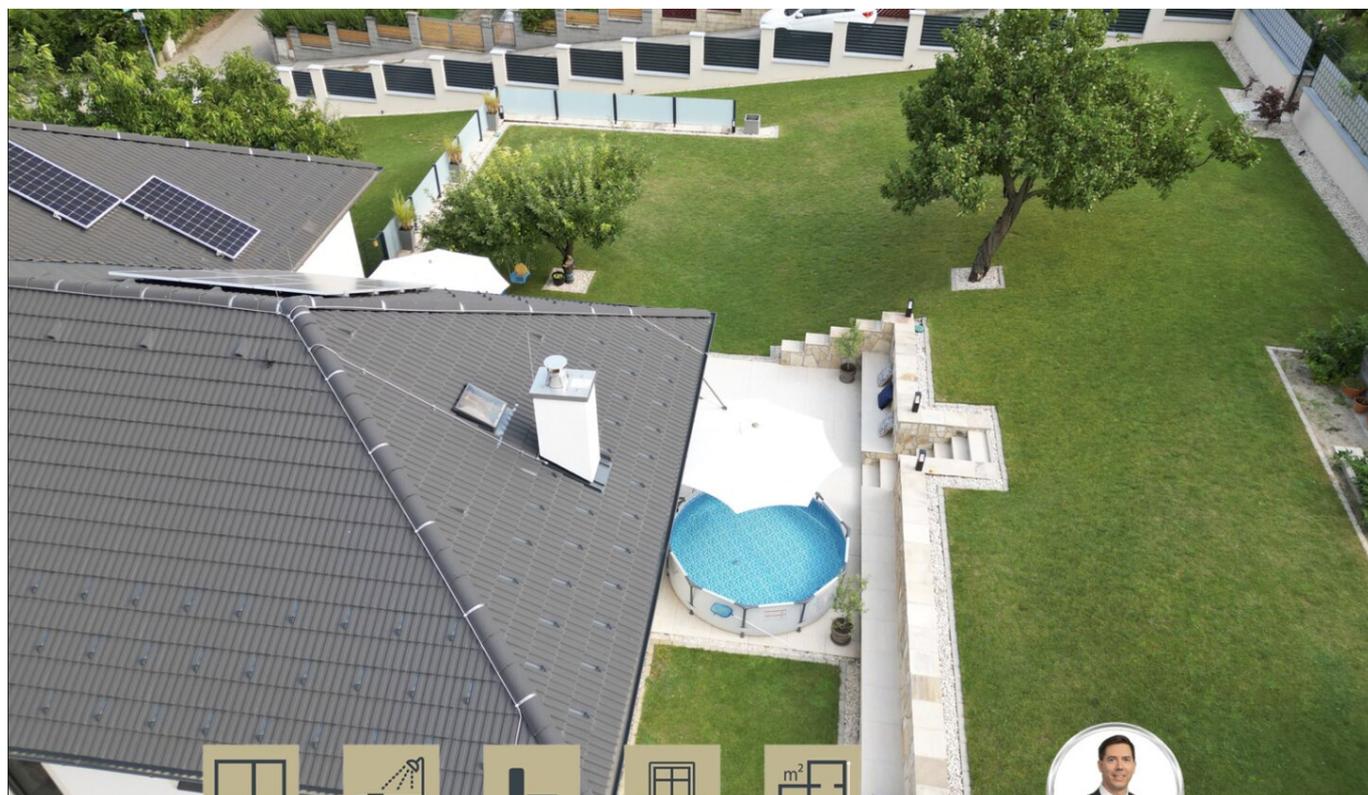


NEUBAU 2017 || modernes Einfamilienhaus auf 1.148 m² Grund || in Neusiedl am See



Zimmer
5,5

Bäder
2

WC
3

Freiflächen
800 m²

Fläche
227,03 m²


Ansprechpartner
Christian Theussl

00 Titel

Objektnummer: 3301034-1

Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Königin-Agnes-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,22 m ²
Nutzfläche:	265,73 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	850,00 m ²
Keller:	49,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
USt.:	5,45 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

REAL VISION IMMOBILIEN
Hietzinger Hauptstraße 50/6
1130 Wien

T +43 1 890 1333
H +43 676 907 67 80



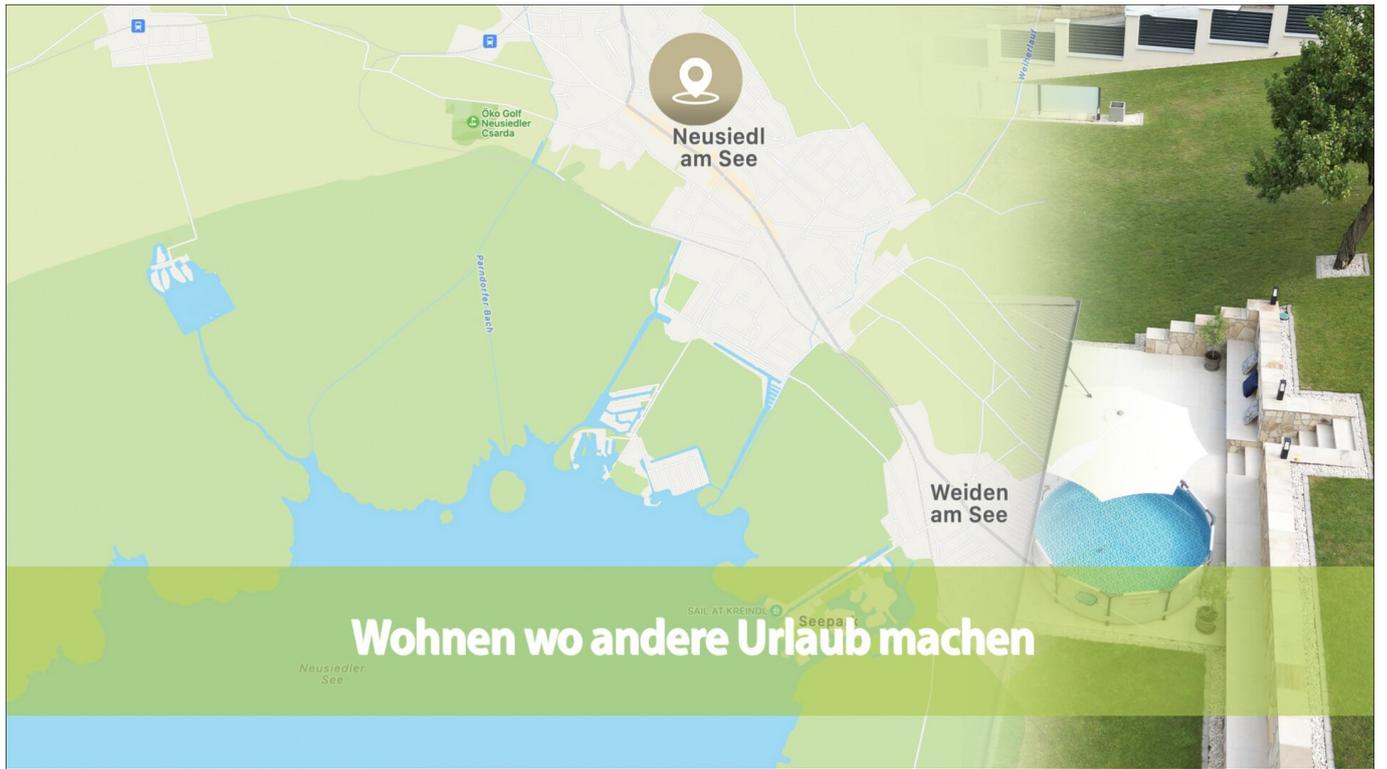


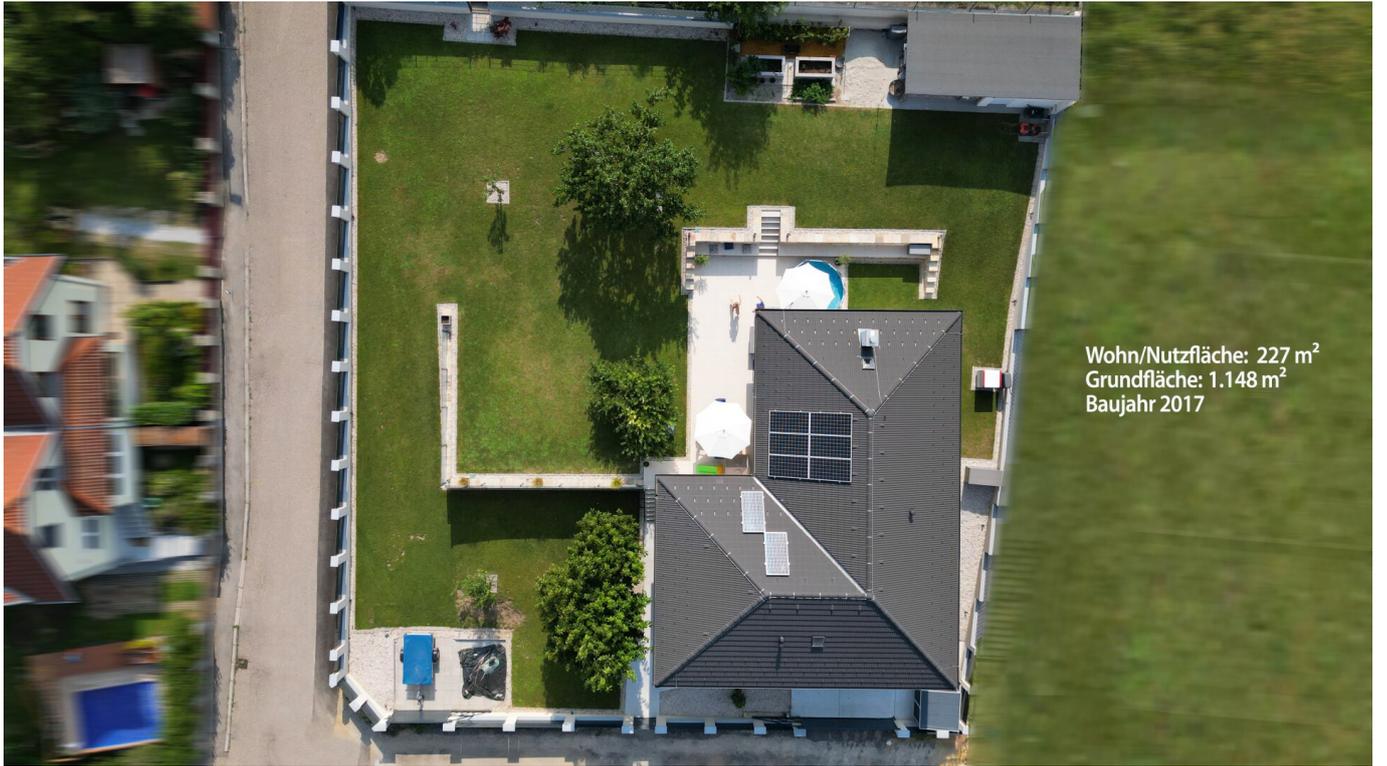














Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?
Kontaktieren Sie uns kostenlos und unverbindlich!



Zimmer
5,5

Bäder
2

WC
3

Freiflächen
884 m²

Fläche
224,22 m²

Ansprechpartner
Christian Theussl

Objektbeschreibung

WOHNEN WO ANDERE URLAUB MACHEN - MODERNES EINFAMILIENHAUS IN NEUSIEDL AM SEE

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus, bestehend aus 2. Ebenen, welches 2017 in Ziegelmassivbauweise errichtet wurde. Es befindet sich auf einem 1.148 m² großen Hanggrundstück und besticht mit einem großzügig, in Etagen angelegten Garten. Die durchdachte Raumaufteilung und optimale Ausrichtung des Hauses bieten Ihnen lichtdurchflutete Wohnräume, nach Norden ausgerichtete Kinderzimmer und ein nach Osten ausgerichtetes Schlafzimmer. Das Haus verfügt über einen großen Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit ca. 54,24 m² sowie 3 Zimmer, 2 aneinandergrenzende identisch große Zimmer, sowie ein "master bedroom" mit begehbarem Kleiderschrank/Ankleide und direktem Zugang zum Badezimmer. Insgesamt stehen 2 Bäder sowie 3 WCs zur Verfügung. Wirtschaftsraum, Hobbyraum sowie ein weiteres kleines Gästezimmer/Büro. Weiteres diverse Abstell-/Lagerräume sowie eine übergroße Doppelgarage.

Der Garten ist auf drei Ebenen angelegt und verfügt über eine großzügige Terrasse, viel Platz für Sitz- und Liegemöglichkeiten entlang der Natursteinstützmauer, eine Gartenhütte, ein Obst- und Gemüsebeet und fünf unterschiedliche Obstbaumsorten. Die Ladestation des Mähroboters befindet sich direkt neben der Gartenhütte (inkl. offenem Lounge-Bereich ca. 22 m²) und die gesamte Rasenfläche wird über eine Bewässerungsanlage versorgt. Die Einfriedung des Grundstückes erfolgte mit einem Lamellenzaun aus Alu und einem Doppelstabmattenzaun. Ein Pool 7 x 3,5m wurde bei der Planung berücksichtigt und könnte jederzeit errichtet werden.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- **Photovoltaikanlage** 2,8 kWh
- Loxone **Smart Home**
- **Alarmanlage** und Videoüberwachung
- Mähroboter Husquvarna
- **Bewässerungsanlage** im Garten

- Elektrisches Einfahrtstor - **Doppelgarage**
- **exklusive maßangefertigte Einbaumöbel** (Garderobe, Unterbau Treppe)
- **hochwertige Einbauküche mit Markengeräten**
- **Wohnraumbelüftung**
- **BWT-Entkalkungsanlage**
- **Josko Fenstern** - 3fach verglast Holz/Alu
- **Josko Eingangstüre** (Alu) mit **Fingerprintfunktion**
- Internet Kabel Plus
- Doppelgarage + Stellplätze für Anhänger / Gartengeräte mit zusätzlicher Einfahrt
- Dachboden als große Lagerfläche vorhanden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor./Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.250m

Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap