

**Hier trifft moderne Eleganz auf Natur pur - Ganzjährige  
Seebenutzung inklusive.**



**Objektnummer: 6352/1453**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<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>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	89,57 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTATE

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881























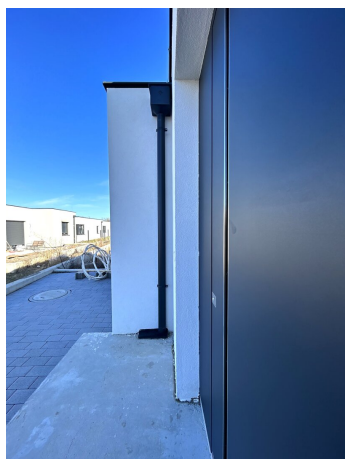






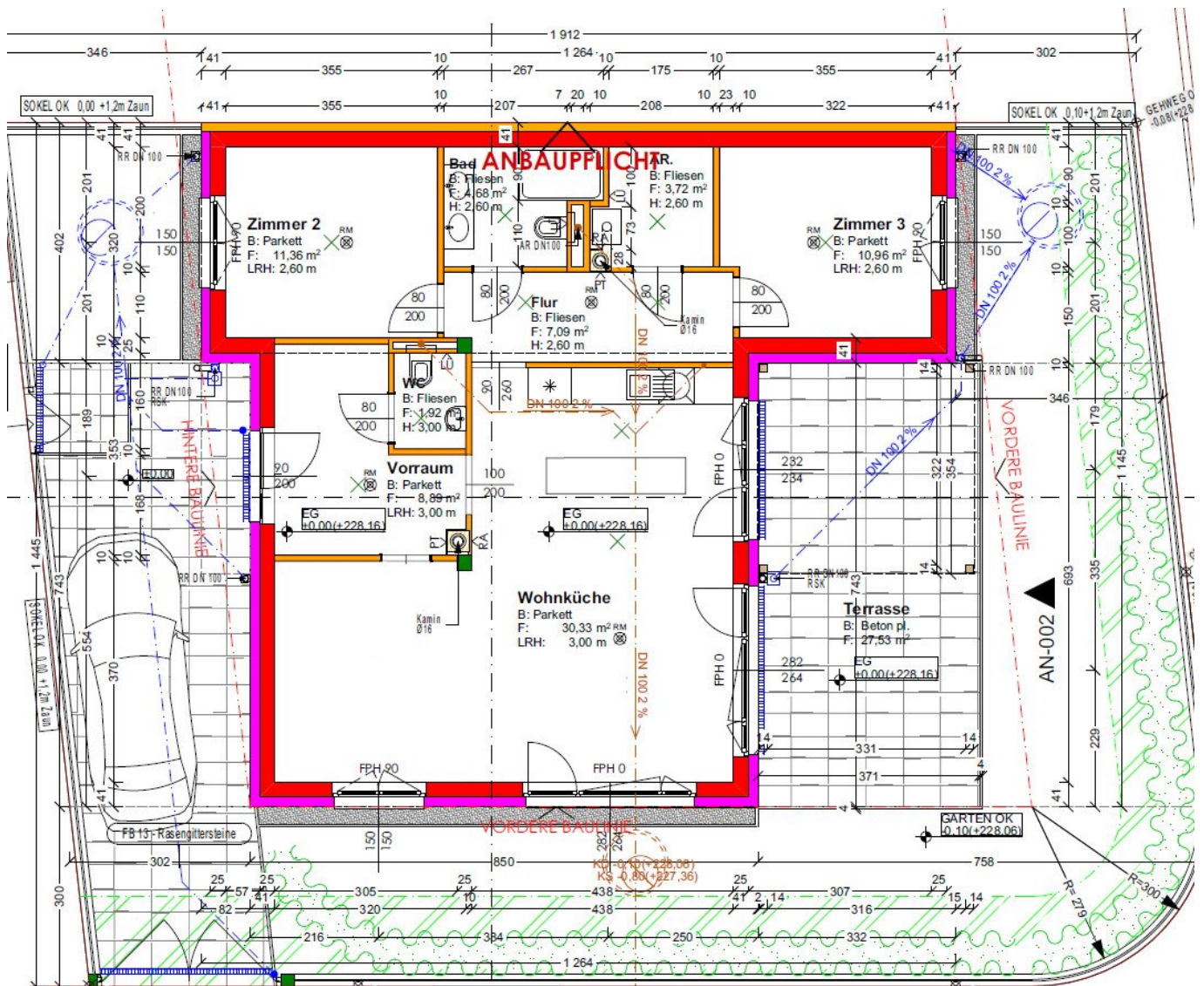


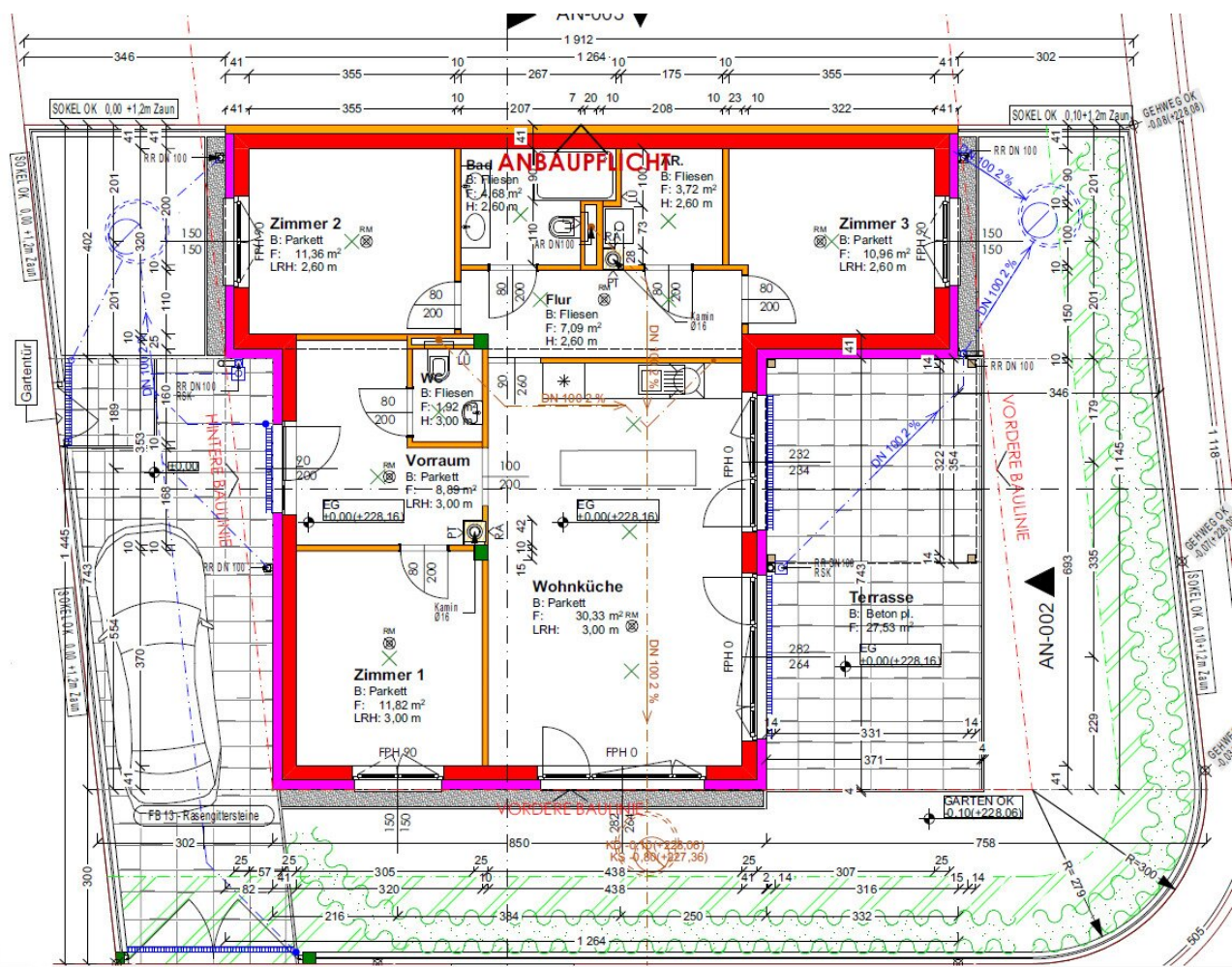














# Objektbeschreibung

## **Erfahren Sie pures Wohnglück in Grünruhelage Nahe dem begehrten Neufelder See.**

Ein stilvoller Bungalow mit viel Liebe zum Detail, präsentiert sich auf einem Pachtgrund in exzellentem Zustand und verfügt über sämtliche Annehmlichkeiten für ein komfortables und erfüllendes Leben. Das geschickt durchdachtes Raumkonzept sorgt bei Bedarf für die Möglichkeit zur Schaffung eines zusätzlichen vierten Zimmers (siehe Grundriss). Hier können Sie unbeschwert sämtliche Vorzüge der einzigartigen Lage in direkter Seenähe genießen und unvergessliche Momente mit Ihren Lieben teilen – ein Zuhause, welches Ihr Herz erfüllen wird und Sie sich rundum wohl fühlen werden.

### **Beschreibung Grundriss:**

Zu Beginn werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe und Gäste Toilette mit Waschtisch empfangen. Bereits beim Betreten des Wohn-/ Essbereichs, welcher durch die Vielzahl an bodentiefen Glaselementen sonnendurchströmt ist, werden Sie von Charme der Immobilie begeistert sein. Der knapp 42m<sup>2</sup> große Wohnraum mit Anschluss für eine offene Küche mit Kochinsel bietet Entfaltungsfreiheit und direkten Zugang auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten. Des Weiteren verfügt das Neubauhaus über zwei getrennte Schlafzimmer und einen praktischen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Zu guter Letzt befindet sich das moderne Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Regendusche, WM - Anschluss und zusätzlicher Toilette.

### **Highlights auf einen Blick:**

- > Hochwertige Ziegelmassiv Bauweise mit Flachdach und ganztägig Sonne
- > Beheizung über Fußbodenheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Nutzfläche Bungalow 90,77m<sup>2</sup>, Terrasse 27,53m<sup>2</sup>, Garten 89,57m<sup>2</sup>
- > 3 Zimmer Wohnung mit der Möglichkeit zur Adaptierung auf 4 - Zimmer
- > Elektrische Außenjalousien und moderne Smart - Home Technik
- > Hochwertiger Eiche Parkettboden und Großformatfliesen in den Nassräumen
- > Stilvolle LED - Deckenbeleuchtung in sämtlichen Räumen
- > PKW - Stellplätze und sonnige Terrassenflächen

Erfahren Sie bei einem persönlichen Gespräch oder einem unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort mehr über dieses wundervolle Projekt in einer malerischen Grünruhelage...

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen kontaktieren Sie gerne jederzeit folgende Telefonnummer: **0677 61510881**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbot besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m



Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap