

## Einzigartiges Wohnparadies am Neufeldersee mit eigenem Steg



**Objektnummer: 960/68294**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	41,00 €
<b>Heizkosten:</b>	54,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost



Mitglied des  
immobilienring.at

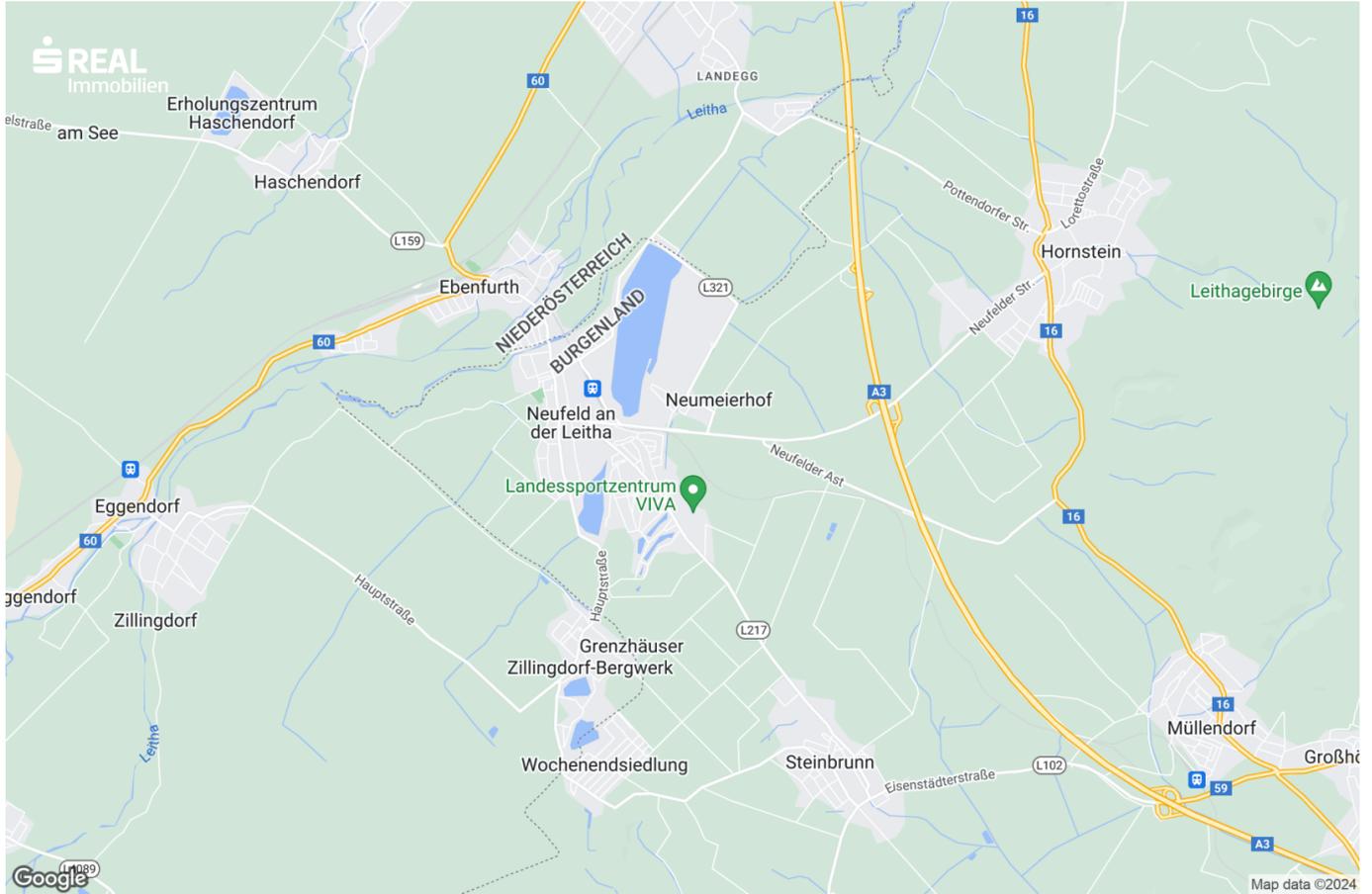












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen idyllischen Zuhause direkt am bezaubernden Neufelder See III, eingebettet in eine unvergleichlich ruhige und charmante Wohngegend.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur eine traumhafte Lage auf einem großzügigen 871 m<sup>2</sup> großen, flachen Grundstück, sondern auch einen atemberaubenden 19,5 m breiten Uferstreifen mit zwei malerischen Badestegen aus hochwertigem Lerchenholz.

Das Haus selbst besticht durch eine gemütliche Wohnküche, zwei komfortable Schlafzimmer (mit insgesamt vier Betten) und ein modernes Badezimmer inklusive WC. Von sowohl dem Wohnzimmer als auch einem Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zu der großzügigen 54 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die im Sommer zum Mittelpunkt des Lebens wird. Hier können Sie Ihre Mahlzeiten an einem wunderschönen Esstisch im Freien genießen oder in einer stilvollen Lounge-Landschaft entspannen.

Mit einer liebevollen Generalsanierung im Jahr 2010, inklusive neuen Fenstern, Terrassentüren, Dachdämmung und Fassade sowie der Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen, wurde das Haus auf den neuesten Stand gebracht. Zusätzlich wurde im Jahr 2022 die Haustür ausgetauscht. Die Fenster sind mit modernen Außenjalousien, teilweise sogar elektrisch, ausgestattet. Die Beheizung erfolgt sowohl durch eine effiziente Elektroheizung als auch durch einen behaglichen Kamin, während ein Gasanschluss bereits an der Grundstücksgrenze liegt.

Auf dem Anwesen finden Sie außerdem ein 12 m<sup>2</sup> großes Gartenhaus (inklusive Waschmaschine, Getränkekühlschrank und Gästebett) sowie einen 6 m<sup>2</sup> Geräteschuppen, beide mit Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Ein Carport rundet dieses Kleinod am See perfekt ab.

**Das Haus wird komplett möbliert übergeben, inklusive aller Geräte wie zum Beispiel einem Rasenroboter und einem Ruderboot, und ist somit sofort bezugsfertig.**

Die jährliche Pacht für das Grundstück beträgt für den neuen Mieter 11.980.- Euro (wertgesichert nach dem VPI2020), während die Betriebskosten inkl. Stromkosten, Versicherung etc. lediglich bei ca. 95.- Euro/Monat lagen.

Nur 30 Minuten mit dem Auto von der südlichen Stadtgrenze entfernt, ist diese Immobilie auch optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bahn fährt stündlich von Wien Meidling in nur 45 Minuten nach Neufeld/Leitha.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.