

**Ihr persönliche Ruheoase in direkte Seenähe - Auf  
Wunsch schlüssel-/ oder belagsfertiger Erwerb!**



**Objektnummer: 6352/1825**

**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>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

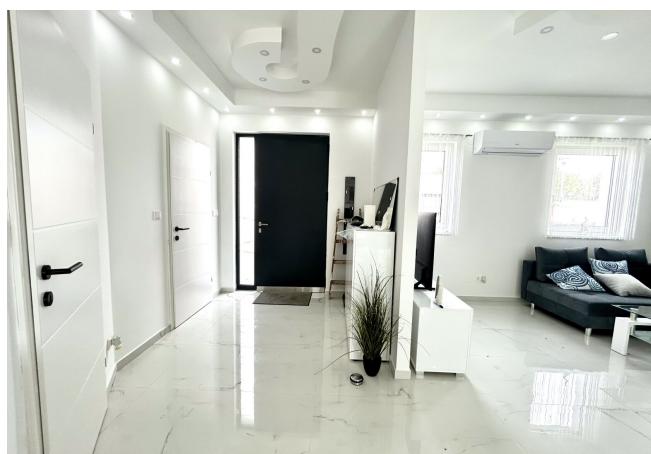
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

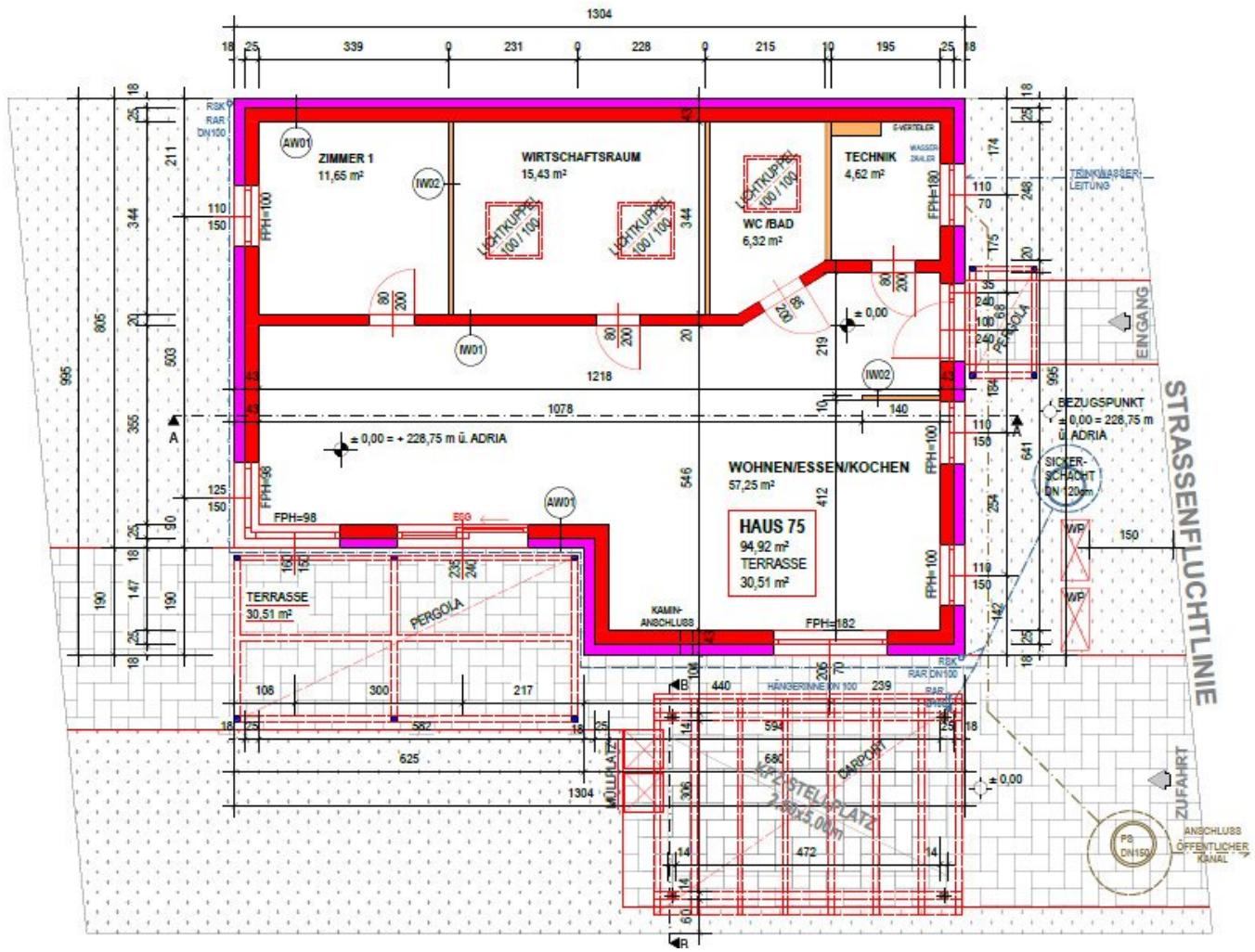
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# **Objektbeschreibung**

## **Verwirklichen Sie sich Ihren langersehnten Traum vom Eigenheim Nähe Neufelder See!**

Hier, im wunderschönen Neufeld an der Leitha umgeben von Ruhe und Natur befindet sich ein wahrhaftiges Wohnjuwel in einzigartiger Lage. Die modernen und energieeffizient erbauten Bungalows, sorgen besonders aufgrund der sonnigen Eigengärten und Terrassen für Begeisterung. Wahlweise besteht die Möglichkeit zum Erwerb im belags- oder schlüsselfertigen Zustand, für ein zu Hause genau nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Die Wohnimmobilie mit privater Gartenoase und ganzjährig inkludierter Seebenutzung bietet seinen neuen Bewohnern den idealen Rückzugsort um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

### **Fakten auf einen Blick:**

- + Wohnfläche ca. 94,92m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 31,51m<sup>2</sup>, gewichtete Nutzfläche ca. 102,55m<sup>2</sup>
- + Fußbodenheizung mit effizienter Luftwärmepumpe & Klimaanlage
- + Fenster 3 - Fach Verglasung, elektrische Raffstores und Insektschutzgitter
- + Wandaufbau - 25cm Porotherm Ziegel mit 16cm Vollwärmeschutzfassade
- + Absolute Ruhelage mit kostenloser Seebenutzung am Neufelder See
- + Einzigartiger Lichtkuppel elektrisch steuerbar

### **Individuelle Kaufoptionen:**

Belagsfertig: € 227.000,-

Schlüsselfertig: € 265.000,-

Möbliert inkl. Außenanlage: € 285.000,-

Der monatliche Pachtbetrag beträgt ca. € 280,-

### **Lage & Infrastruktur:**

Durch die optimale Verkehrsanbindung per Bus und Zug erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen und Institutionen wie Arzt, Apotheke, Schule, Supermärkte und Bäckerei in wenigen Minuten. Der begehrte Neufelder See mit seiner traumhaften Landschaft und eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten für Alt und Jung befindet sich in unmittelbarer Nähe. Hier können

Sie zur Ruhe kommen und das Leben in vollen Zügen genießen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser herausragenden Immobilie überzeugen. **Kontaktieren Sie mich gerne direkt telefonisch unter +43 677 61510 881.**

Bei den Fotos handelt es sich um Mustermöbel, welche nicht mit verkauft werden. Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots 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