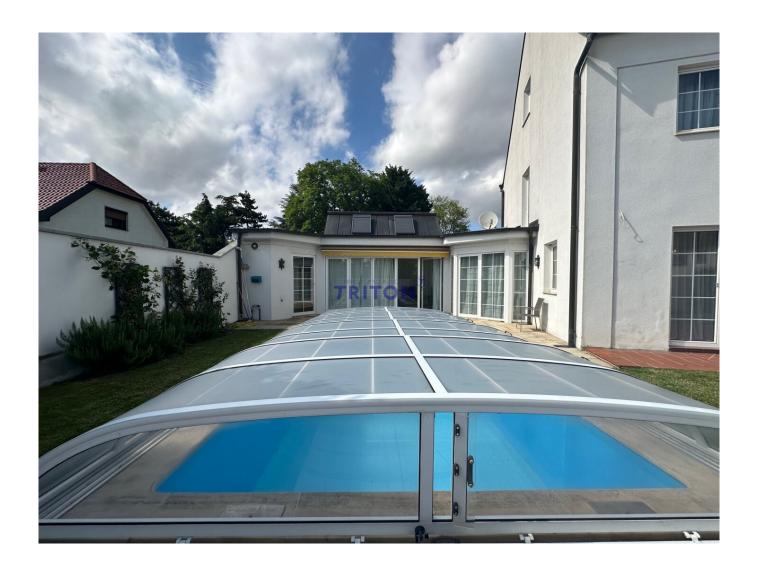
# NEUER PREIS - Exklusives Einfamilienhaus mit Pool-Oase – Stilvoller Wohntraum auf 591 m<sup>2</sup> Grund



**Objektnummer: 1126** 

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2491 Neufeld an der Leitha

Baujahr: 1920

**Zustand:** Modernisiert

Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:280,00 m²

Zimmer: 6
Bäder: 3
WC: 4
Terrassen: 1

Stellplätze: 3

Garten: 377,00 m<sup>2</sup>
Heizwärmebedarf: C 133,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Heizwärmebedarf: C 133,5 Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 4,42

Kaufpreis: 650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH Hutweide 4

7053 Hornstein

T +43 660 5247423 H +43 660 5247423

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.















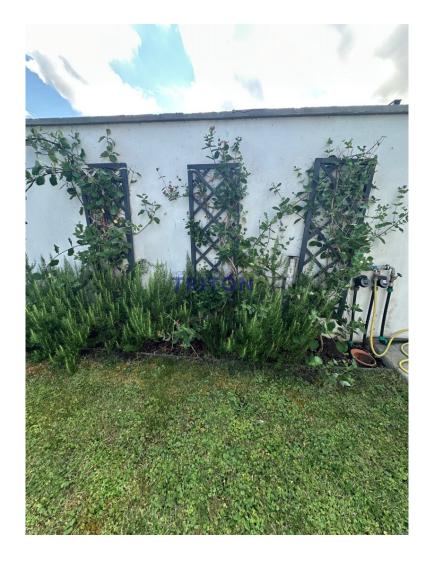




























































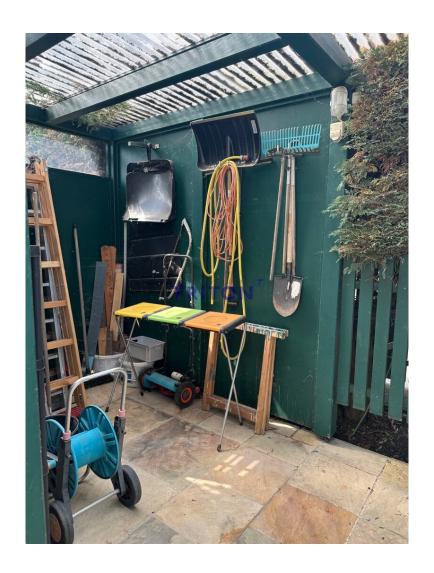
















## **Objektbeschreibung**

In ruhiger und gepflegter Lage präsentiert sich dieses geschmackvoll eingerichtete Einfamilienhaus als wahres Refugium für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Stil, Komfort und Großzügigkeit legen.

Auf einem ca. 591 m² großen Grundstück erstreckt sich eine beeindruckende Wohnfläche von rund 280 m², verteilt auf drei Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss).

Die hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung sowie viel Liebe zum Detail schaffen ein harmonisches und behagliches Wohngefühl.

Der wunderschön angelegte Garten mit ca. 377 m² ist eine grüne Wohlfühloase – das Herzstück bildet der großzügige Pool (3,5 x 7,5 m), der an warmen Tagen für pure Entspannung sorgt. Der angrenzende Poolaufenthaltsbereich mit großen Schiebetüren verbindet stilvoll Innen- und Außenbereich und schafft eine einladende Atmosphäre.

Raumaufteilung & Highlights

Drei großzügige Wohnebenen: EG, OG und DG

Offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin im Speisezimmer

Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und Blick auf den Wintergarten – nutzbar als Lounge, Gästezimmer oder Rückzugsort

Vier geräumige Schlafzimmer

Drei moderne, geschmackvoll ausgestattete Badezimmer

Separate Küche mit viel Platz und Stauraum

Drei Garagenplätze – komfortabel, sicher und direkt am Haus

Großzügige Abstellräume auf allen Ebenen für optimale Organisation

Wohnfläche: ca. 280 m²

Sehr gepflegter, bezugsfertiger Zustand – hochwertig erhalten

Besonderheiten

Dieses Haus ist ein echter Familienhit:

Durchdachte Architektur, edle Materialien, viel Platz zum Leben und Genießen sowie ein charmantes Ambiente, das sofort Wohlgefühl vermittelt.

Einziehen & wohlfühlen – ein besonderes Zuhause wartet auf Sie!

Kontakt:

Bogumila Daum

? +43 660 524 7423

Triton Immobilienvermittlungs GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <5.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m Flughafen <9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap