

**Grün. Großzügig. Gut gelegen. – Wohnen & Leben in
Ruhelage am Nussfeld**



Objektnummer: 5675/470

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7343 Neutal
Baujahr:	1952
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	275,00 m²
Lagerfläche:	50,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	400,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 136,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien











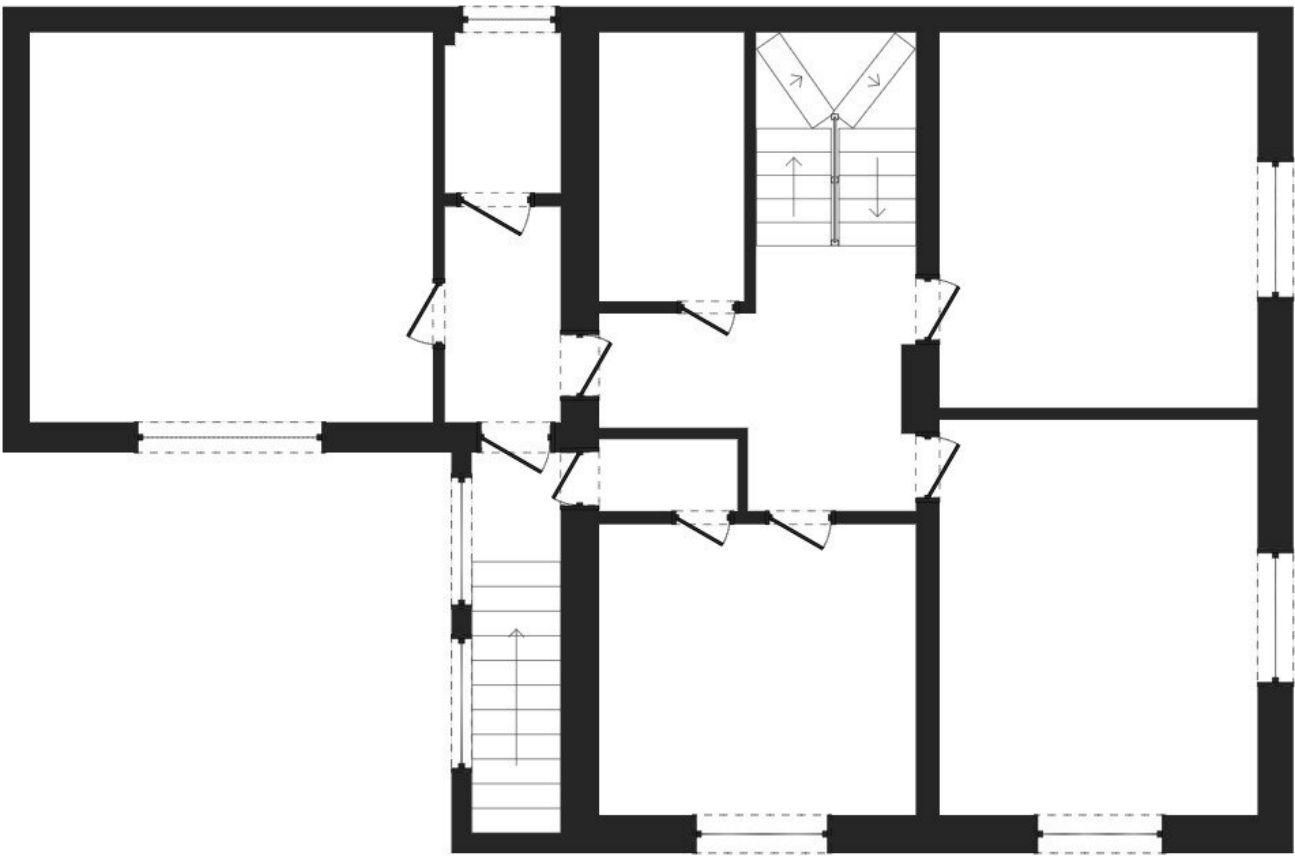


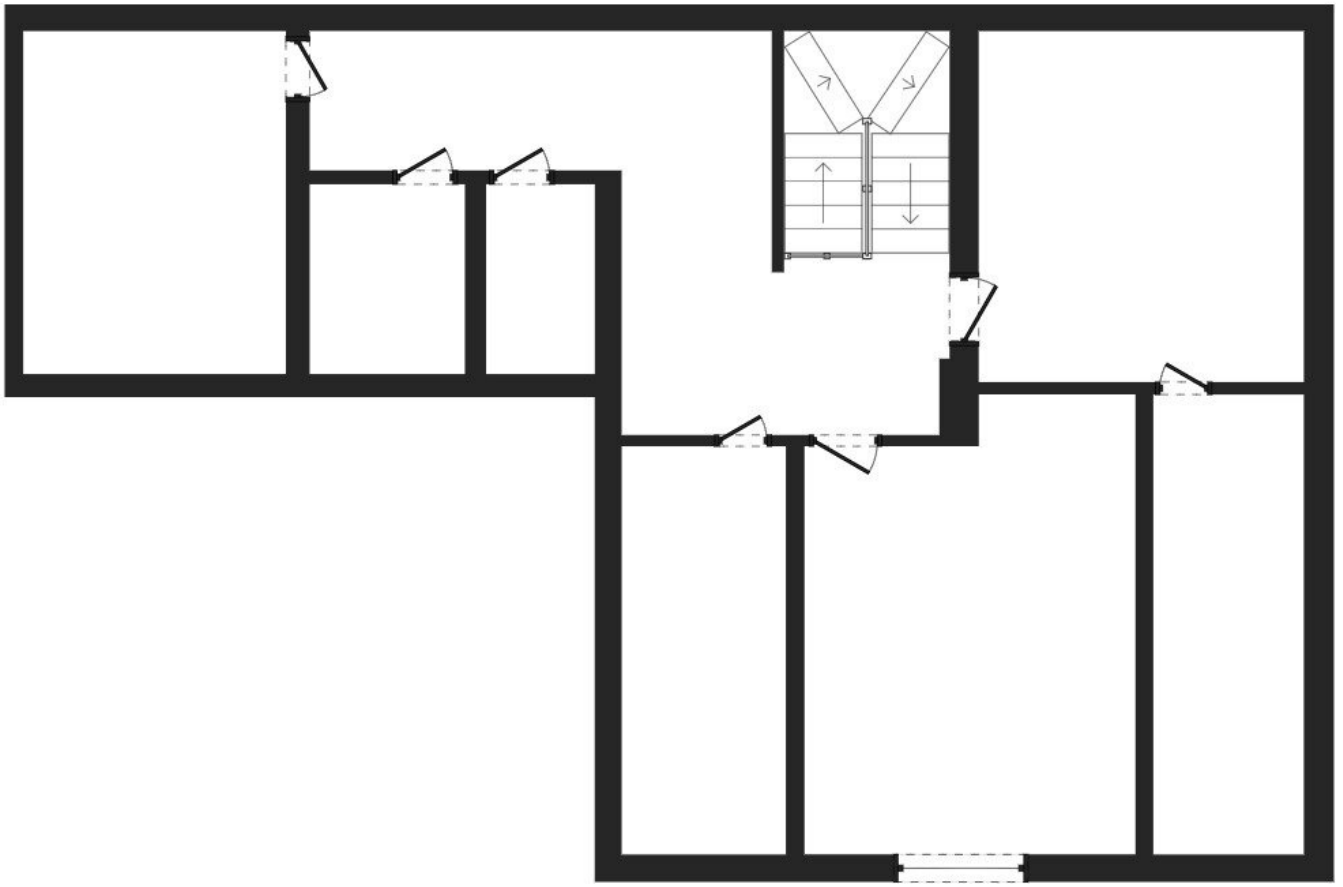












Objektbeschreibung

Grün. Großzügig. Gut gelegen. – Wohnen & Leben in Ruhelage am Nussfeld

175 m² Wohnfläche | 823 m² Grundstück | 6 Zimmer | optional: zusätzliches Baugrundstück

In ruhiger, sonniger Lage von **Neutal** im Mittelburgenland bietet dieses gepflegte **Einfamilienhaus mit Vollkeller** ein Zuhause mit viel Raum, Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft liegt in der beliebten Wohnsiedlung *Am Nussfeld* in Neutal – umgeben von Natur, mit weitläufigem Garten samt Obstbäumen und einem soliden Nebengebäude.

Lagequalität

Die Wohngegend „**Am Nussfeld**“ zählt zu den begehrtesten Adressen innerhalb von Neutal. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft am Ortsrand, bietet die Umgebung **absolute Ruhe**, viel **Grünraum** und ein **harmonisches Wohnumfeld**.

Die Straße selbst ist quasi als **Sackgasse ausgeführt** – hier verkehren ausschließlich Anrainer. **Kein Durchzugsverkehr**, keine Hektik – nur Nachbarn, Natur und die angenehme Gewissheit, angekommen zu sein.

? Das Haus – Wohnraum auf drei Ebenen

Die Immobilie wurde 1952 errichtet, **1970 erweitert** und **1980 durch einen Dachgeschossausbau** ergänzt. Insgesamt stehen ca. **175 m² Wohnfläche** auf zwei Etagen zur Verfügung, ergänzt durch einen **100m² großen Keller** mit direktem Gartenzugang. Eine **Thermofassade** wurde 2014 angebracht, die **Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung**.

Mit gezielten Anpassungen in ausgewählten Bereichen lässt sich das Haus komfortabel an zeitgemäße Wohnstandards heranführen – eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltung mit Substanz.

? Flexible Nutzung – zwei Wohneinheiten unter einem Dach

Das Haus ist derzeit als **Zweifamilienhaus konzipiert** und bietet auf beiden Wohnebenen jeweils eine eigene Küche, Badezimmer sowie getrennte Wohn- und Schlafbereiche. Diese Aufteilung eignet sich ideal für **mehrgenerationelles Wohnen, Wohnen & Vermieten** oder

die **Nutzung als Haupt- und Gästewohnung**. Auch die spätere Zusammenführung beider Einheiten zu einem großzügigen Einfamilienhaus ist mit geringem Aufwand möglich – ein Zuhause, das mit Ihren Bedürfnissen wächst.

?? Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Küche mit Essbereich & Abstellraum
- Wohnzimmer
- Zimmer 1 & Zimmer 2
- Badezimmer & separates WC

Obergeschoss:

- Zimmer 3, 4 & 5
- Zweite Küche
- Kleines Badezimmer & separates WC
- Vorraum mit Sitzmöglichkeit
- Walk-In-Kleiderschrank

Kellergeschoss (ca. 100 m²):

- Technikraum mit WC
- 4 geräumige Kellerabteile
- Flur mit Ausgang in den grünen Garten

Nebengebäude:

- Nutzfläche ca. 50 m² – ideal für Werkstatt, Lager, Autos oder Hobbyraum

? Grundstück & Optionen

Die Liegenschaft umfasst **823 m² Eigengrund** mit gepflegtem Garten, **Obstbaumbestand** und ausreichend Platz für Familie, Freizeit & Gartenideen.

Zusätzlich kann ein direkt angrenzendes Nachbargrundstück mit weiteren 821 m² miterworben werden – ideal für Erweiterung, Pool, Gästehaus oder als Investment.

? Lage & Umgebung

Neutal liegt im Herzen des Burgenlandes, nur wenige Minuten von Oberpullendorf entfernt. Die Lage bietet **gute Infrastruktur, Nahversorgung, Kindergarten & Schulen** sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die **S31** ist Wien in ca. einer Stunde erreichbar – ideal für Pendler mit Wunsch nach Lebensqualität.

? Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis:** € 239.000,–
- **Nebengrundstück (821 m²):** optional erwerbbar
- **Provision:** 3,6 % inkl. 20 % USt.

? Ein Haus mit Potenzial, Garten mit Seele und Platz für viele Ideen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Post <1.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap