

**Ihr neues Zuhause in Potzneusiedl – Ruhe, Privatsphäre
und ein großzügiger Garten für Ihre Ideen**



Objektnummer: 1643/101

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2473 Potzneusiedl
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	120,69 m ²
Nutzfläche:	120,69 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

H +436643005626

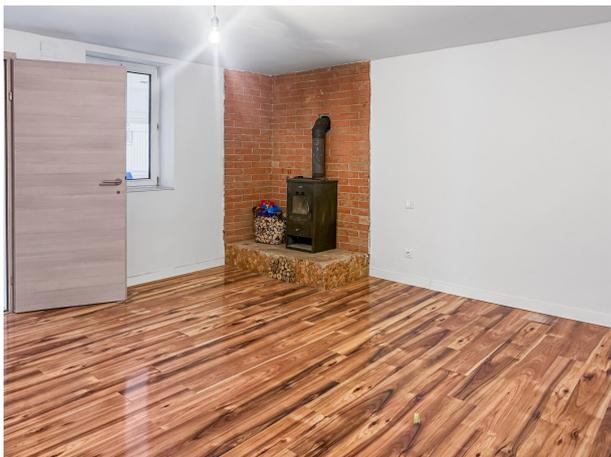
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Herz, Raum und Perspektive

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Potzneusiedl bietet rund **120 m² Wohnfläche** auf einem **großzügigen Grundstück von ca. 773 m²** – ein Ort, der Freiraum schenkt, Geborgenheit vermittelt und Raum für neue Lebensideen eröffnet.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Nordburgenlands, spürt man hier sofort das Gefühl von Ankommen. Die Umgebung ist ruhig und grün, die Nachbarschaft angenehm und familiär – ein Zuhause, das Balance schafft zwischen Landleben und Stadtnähe.

Solide Basis mit Raum für persönliche Ideen

Das Haus in **massiver Ziegelbauweise** besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und eine ehrliche, solide Bausubstanz, die Beständigkeit und Wert vermittelt. Im **Jahr 2024** wurden umfangreiche **Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt: Dach, Elektroinstallationen, Böden und Malerarbeiten wurden erneuert, ebenso eine moderne, neue Küche eingebaut. Auch die Fassade wurde mit einem Vollwärmeschutz versehen – ein weiterer Schritt in Richtung Energieeffizienz und Komfort.

Es handelt sich um ein Haus, das bereits größtenteils saniert wurde und damit eine ideale Basis für den letzten Feinschliff bietet. Kleine Restarbeiten, wie etwa Fensterbänke oder der Terrassenbelag, warten noch auf Ihre persönliche Note. So entsteht Raum für individuelle Gestaltung und eigene Ideen – perfekt für Menschen, die ein Zuhause suchen, das Authentizität ausstrahlt und Platz für persönliche Träume lässt.

Objektdetails

Die rund **120 m² ebenerdige Wohnfläche** präsentieren sich in einer klaren, harmonischen Struktur, die Funktionalität und Wohngefühl auf ansprechende Weise verbindet. Der Eingangsbereich, der zugleich als heller Essbereich gestaltet ist, empfängt Sie mit freundlicher Atmosphäre und viel Tageslicht. Auch die restliche Raumaufteilung zeigt sich klar strukturiert, funktional und zugleich einladend:

- **Vorraum & Essbereich** – hell, offen und mit direktem Zugang zur etwa 40 m² großen Terrasse, die sich ideal für Sommerabende oder Grillrunden eignet.
- **Neue Küche (2024)** – modern und funktional ausgestattet mit Zugang und mit Lichtbezug über das Esszimmer

- **Wohnzimmer** mit über 30 m² mit Kaminofen – der großzügige Mittelpunkt des Hauses mit gemütlicher Atmosphäre und Wärmequelle für kalte Tage.
- helles **Schlafzimmer**
- ein **weiteres Zimmer** – ideal als Hobbyraum, Büro, Ankleide oder Gästezimmer (dieses Zimmer ist mit einem Fenster zum Vorraum/Essbereich ausgestattet und verfügt über keine direkte Außenbelichtung)
- Kleines **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper
- **WC** separat

Das Objekt wird über eine Elektroheizung und Infrarotpaneele beheizt sowie mit zwei Holzöfen (Wohnzimmer und Nebenzimmer), die für behagliche Wärme sorgen.

Grundstück & Außenbereich

Das rund **773 m² große Grundstück** bietet reichlich Platz für Gestaltung und Erholung. Der **Garten** ist aktuell **naturbelassen** – ideal, um Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen. Ob Nutzgarten, Pool, Hochbeete oder Wohlfühloase – hier können Sie Ihren persönlichen Freiraum gestalten.

Die **Terrasse** hinter dem Haus mit ca **45 m²**, begehbar über den Essbereich, eignet sich perfekt für Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Freien. Das Grundstück liegt **ruhig**, nicht einsehbar von Nachbarn und bietet **viel Privatsphäre** – ein wunderbarer Ort, um zur Ruhe zu kommen und das Leben im Freien zu genießen.

Die **KFZ-Abstellplätze** befinden sich sowohl hofseitig als auch vor dem Haus, sodass insgesamt Platz für mindestens 4 Fahrzeuge vorhanden ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein Carport zu errichten.

Fixpreis – fair, transparent und realistisch

Der Angebotspreis ist ein **Fixpreis** – fair, ehrlich und realistisch kalkuliert.

Ein Haus mit solider Basis, großzügigem Grundstück und vielen Möglichkeiten, das ideale Voraussetzungen bietet, um ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen – fernab der Hektik der Stadt, aber dennoch gut erreichbar.

Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Video:

[hier klicken und Video ansehen](#)

Mein Service

Gerne lade ich Sie ein, dieses Haus mit Seele, Substanz und Potenzial persönlich zu besichtigen und sich vor Ort ein Bild von den Möglichkeiten für Ihr individuelles Eigenheim zu machen.

Kontakt:

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Lage & Infrastruktur

Potzneusiedl liegt im beliebten Bezirk Neusiedl am See – eine Region, die ländliche Ruhe, Lebensqualität und ausgezeichnete Anbindung vereint.

Die Nähe zu Wien (rund 35–40 Autominuten über die A4) macht den Ort besonders attraktiv für Pendler und Familien, die Natur und Stadt verbinden möchten. Der Neusiedler See – mit seinen Freizeit-, Wasser- und Sportmöglichkeiten – ist in etwa 15 Minuten erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Der Bahnhof Potzneusiedl bietet direkte Verbindungen nach Wien Hauptbahnhof in etwa 45–50 Minuten.
- Zusätzlich bestehen Busverbindungen nach Neusiedl am See, von dort aus verkehren regelmäßig Schnellzüge in die Hauptstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuung sind in den umliegenden Gemeinden wie Gattendorf, Zurndorf und Neusiedl am See vorhanden.

Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natürlichkeit des Burgenlands – und die Nähe zu Wien und zum Neusiedler See, einer der schönsten Regionen Österreichs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <500m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap