

**Exklusives Einfamilienhaus mit 310m² Wohnnutzfläche –
Erstbezug mit Premium Ausstattung**



Haus

Objektnummer: 1751/130

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	202,39 m ²
Nutzfläche:	310,18 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	107,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

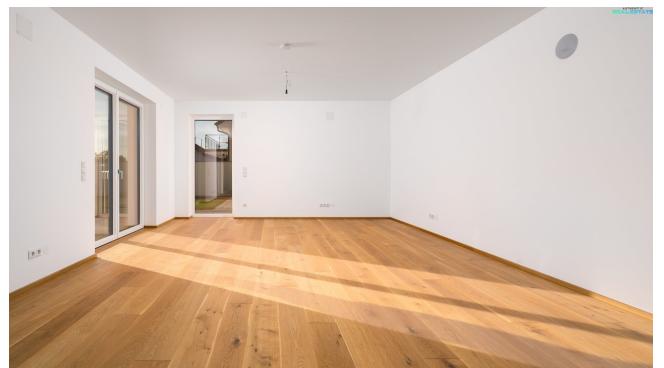
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien





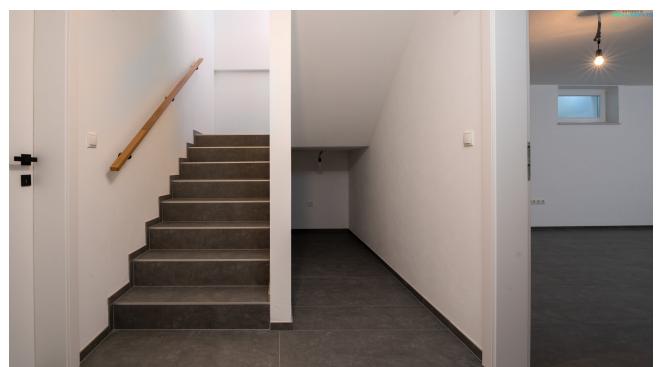


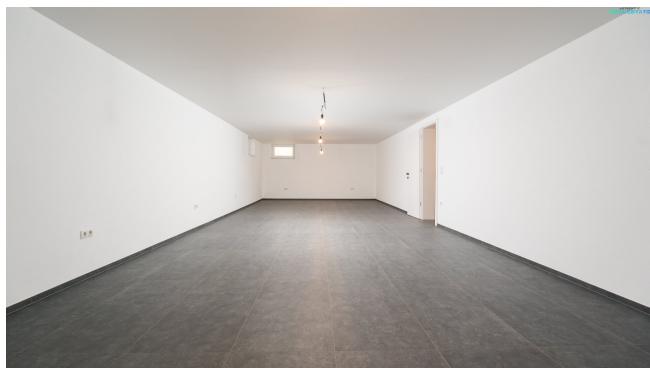
















AUTHEN⁷IC
REAL ESTATE



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Dieses hochwertige **Einfamilienhaus** auf einem **721 m²** großen **Grundstück** überzeugt durch **erstklassige Ausstattung, durchdachte Architektur und regionale Handwerksqualität**.

Ein wahres Unikat – modern, massiv gebaut und bis ins kleinste Detail perfekt geplant.

Unter diesem Link finden Sie ein Video zu dem Traumhaus:

<https://youtube.com/shorts/U2OW3ZLpjDg?feature=share>

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug – alles ist neu und unbenutzt
- Gesamtwohnnutzfläche: **310,18 m²** auf drei Ebenen
- Massivbauweise mit **50 cm starken Außenwänden**
- Fenster der Marke **Josko** mit Außenrollen und Fliegengittern
- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe** in allen Ebenen + **Kamin**
- **Photovoltaik-Vorbereitung (PVA)** bereits vorhanden
- **Eichenparkett im Landhausstil** und edle Feinsteinzeugfliesen
- **Automatisches Garagentor**, steuerbar über Gegensprechanlage mit Kamera
- **Carport mit zwei Stellplätzen**
- **9 m² großer Garten- bzw. Hobbyraum**

Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit Großzügigkeit

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine beeindruckende **Wohnküche mit 61,57 m²**, die den zentralen Lebensraum des Hauses bildet.

Ein **Schlafzimmer**, eine **Garderobe** sowie ein **modernes Gästebad mit Dusche und WC** runden diese Ebene ab.

Gesamtfläche Erdgeschoss: 105,69 m²

Obergeschoss – Rückzugsort mit Licht und Raum

Drei **helle Schlafzimmer**, zwei **komfortable Bäder** und eine **sonnige Terrasse** schaffen ideale Bedingungen für entspannte Privatsphäre.

Gesamtfläche Obergeschoss: 96,70 m²

Keller – Beheizt, vielseitig und großzügig

Der vollständig beheizte Keller bietet **107,79 m² Nutzfläche** – dank Fußbodenheizung über die zentrale Luftwärmepumpe ebenso komfortabel wie die Wohnräume.

Hier finden Sie einen **Technikraum**, einen **Raum mit 27,92 m²** sowie einen beeindruckenden **Multifunktionsraum mit 61,57 m²** – ideal als Fitnessraum, Heimkino oder Hobbybereich.

Gesamtwohnnutzfläche: 310,18 m²

Garten & Außenbereich – Sonne, Ruhe und Qualität

Der Garten umrahmt das Haus und besticht durch einen gepflegten Rasen sowie eine **südwestlich ausgerichtete Terrasse mit ca. 40 m²** – Sonne den ganzen Tag über.

Auf Wunsch kann – wie beim Nachbarhaus – ein **Pool** errichtet werden.

Die Einfahrt erfolgt über ein **Servitutsgrundstück** und führt direkt zum **Carport mit zwei Stellplätzen**.

Lage – Wohnen, wo andere Urlaub machen

Das Haus liegt in einer ruhigen, beliebten Wohngegend in **Neufeld an der Leitha**, nur wenige Gehminuten vom **Neufelder See** entfernt.

Der idyllische **Bauernsee** liegt praktisch vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Sport oder Erholung in der Natur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Verkehrsanbindungen Richtung **Eisenstadt** und **Wien** sind in kurzer Zeit erreichbar.

Fazit

Dieses Haus ist mehr als nur ein Neubau – es ist ein **Statement moderner Wohnkultur**.

Massive Bauweise, regionale Handwerksqualität und stilvolles Design vereinen sich hier zu einem Zuhause, das in puncto **Komfort, Energieeffizienz und Ästhetik** kaum zu übertreffen ist.

Ein echtes **Wohnjuwel** für Menschen, die das Besondere suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap