

**Gemütliches Einfamilienhaus mit 102m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Lagerraum, Wintergarten und uneinsehbarem  
Sonnengarten.**



**Objektnummer: 1853/59**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2475 Neudorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 236,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,61
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,00 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

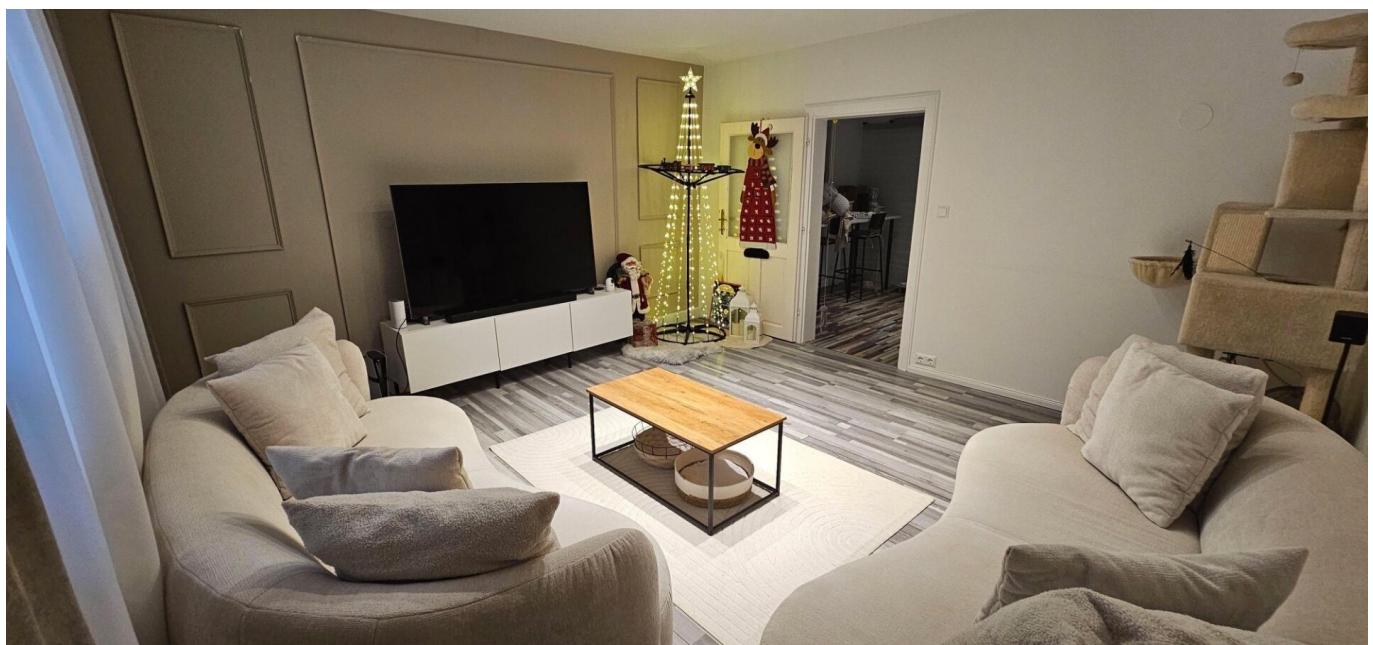
## Ihr Ansprechpartner

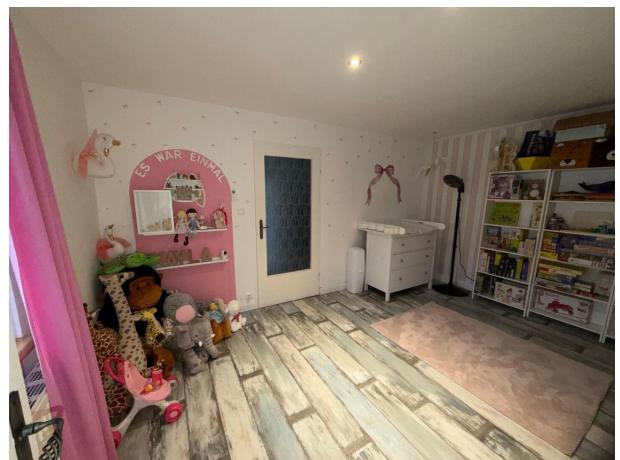
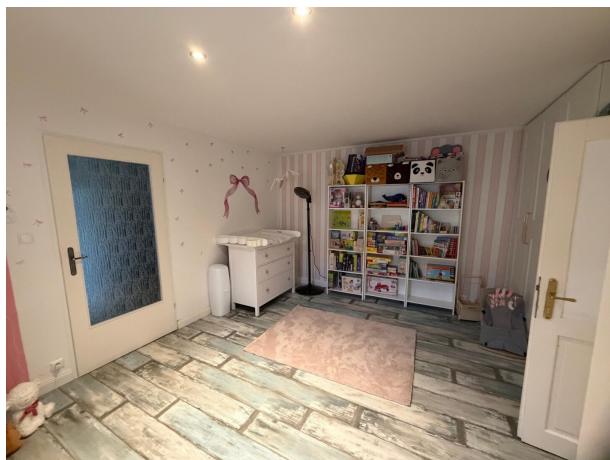
### Annemarie Reeb

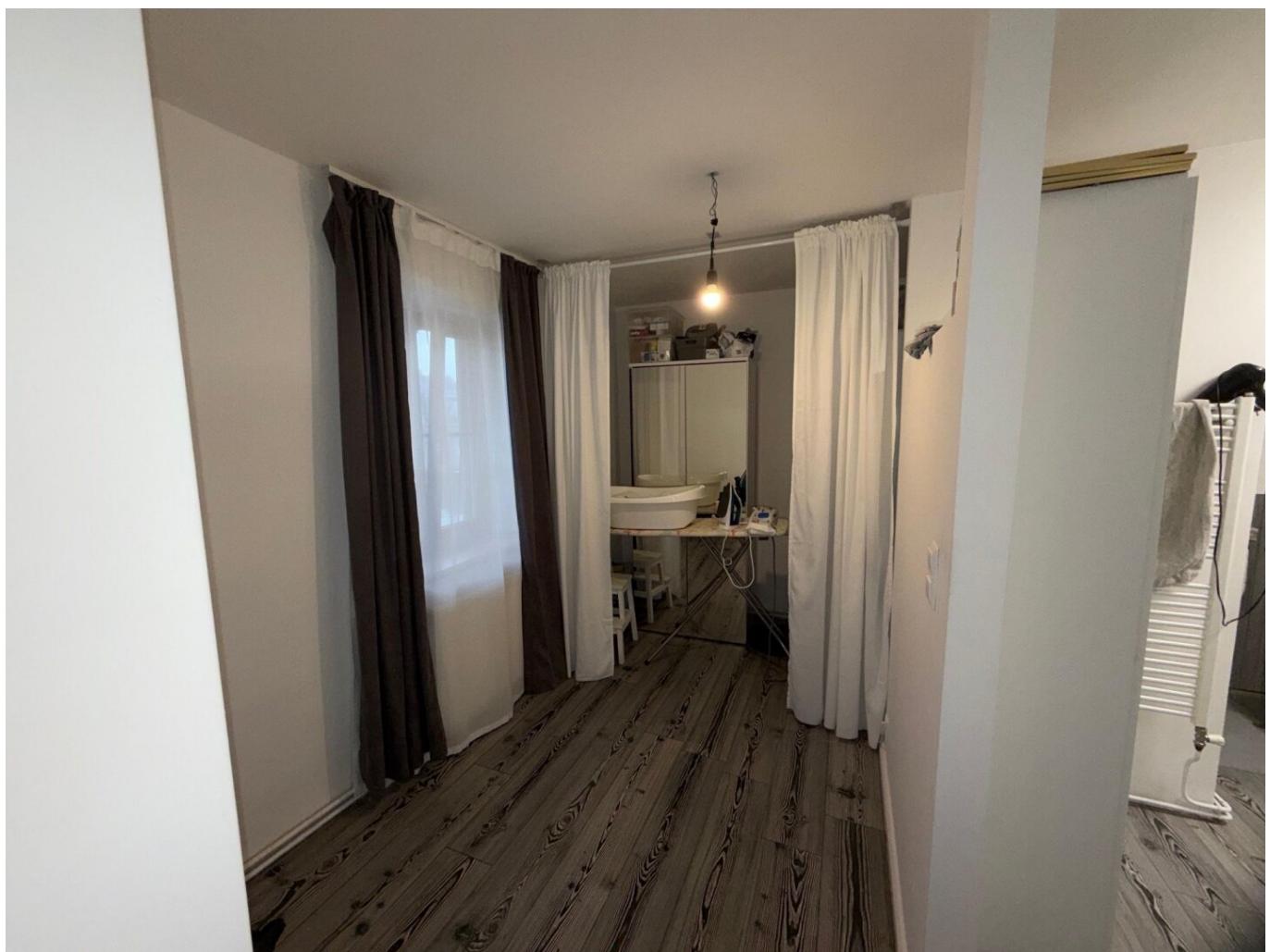
SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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



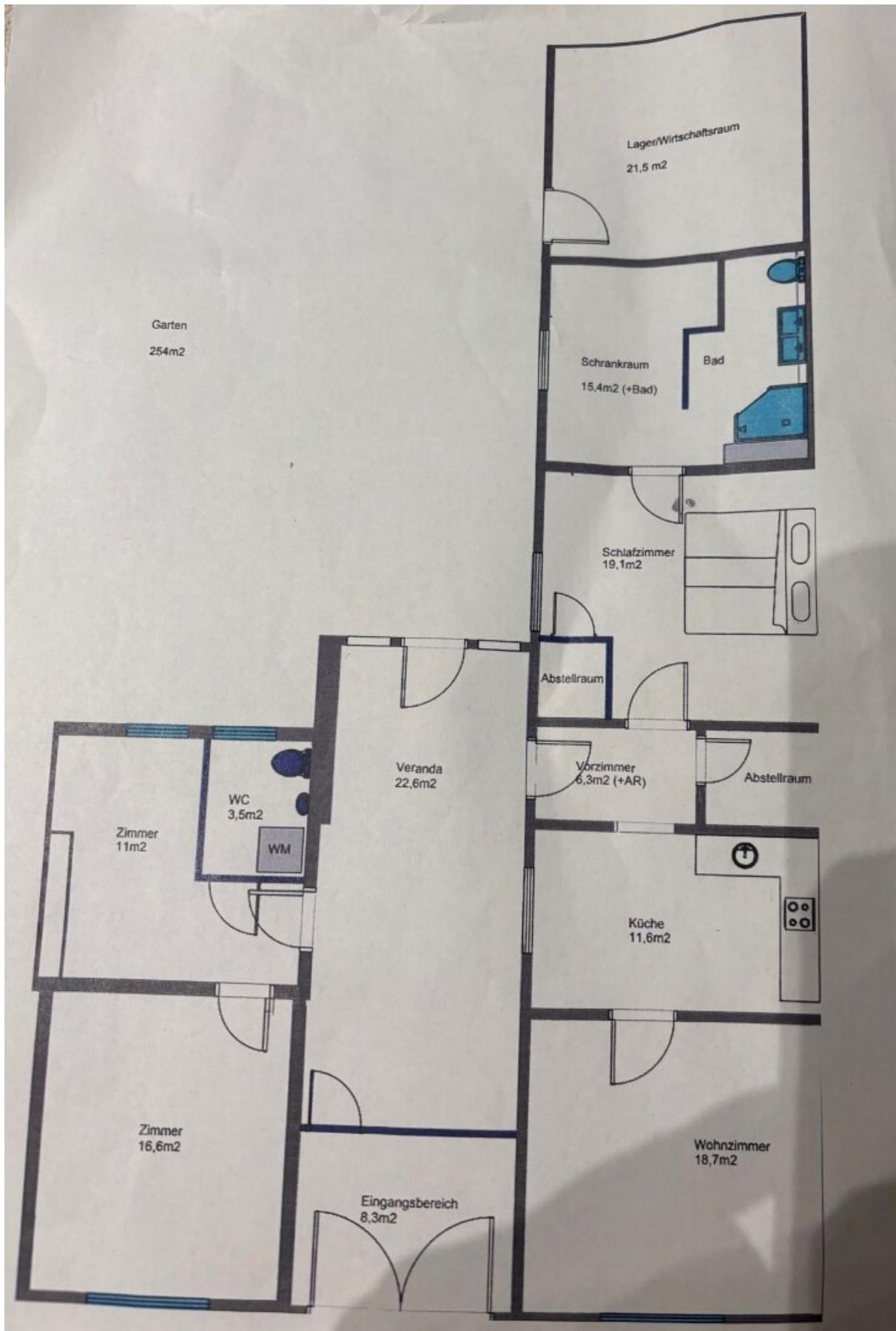












# Objektbeschreibung

Modernes Finish trifft auf alte Mauern!

Hier erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus, das mit seinem besonderem Raumangebot und der schönen Lage alles bietet, was das Herz begehrte. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> erstrecken sich vier einladende Zimmer, die in 2 Bereiche durch den Wintergarten getrennt sind sowie Abstell- und Lagerräume, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz für individuelle Gestaltung bieten.

Der Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Schlafbereichen. Die hellen Räume laden dazu ein, neue Erinnerungen zu schaffen. Ob gemütliche Familienabende im Wohnzimmer oder entspannte Stunden im Sonnengarten – hier finden Sie den perfekten Rückzugsort.

Der großzügige Garten, umgeben von der ruhigen Natur, ist ein Paradies für Gartenliebhaber und bietet sowohl Sichtschutz von außen als auch ausreichend Platz für Spiel und Spaß. Genießen Sie entspannte Sonnenstunden im Freien und gestalten Sie hier Ihr zweites, grünes Wohnzimmer.

Das Haus teilt sich auf wie folgt:

Man betritt das Haus über den Eingangsbereich mit geräumigem Vorraum. Dann geht es weiter zum Wintergarten. Links kommt man zum Schlafzimmer und Spielzimmer (bzw. Kinderzimmer oder Home-Office) mit eigenem WC und Vorbereitung für Dusche.

Biegt man im Wintergarten nach rechts ab, kommt man über einen kleinen Vorraum (mit separatem Abstellraum) in die Küche und dann weiter ins Wohnzimmer. Links vom Vorraum befindet sich ein Schlaf- oder Kinderzimmer mit einem kleinen Schrankraum/ Abstellraum und dahinter das Hauptbadenzimmer mit Dusche und WC sowie einen Ankleide-/Hauswirtschaftsraum.

Die Küche ist voll ausgestattet und möbliert - Badezimmer und WC's sind ebenfalls möbliert. Der Garten verfügt über einen Regenwassertank für die Bewässerung, eine Gartenhütte mit Strom und einen Stahlwandpool mit 360 cm Durchmesser.

Das angrenzende Lager kann vom Garten aus betreten werden und bietet viel Stauraum für dies und das.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bus- und Bahnverbindung optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Orte und Städte gelangen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Kindergarten und Volksschule, die für Familien mit Kindern ein großer Vorteil ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Hinweis zu Bildbearbeitung: einige Bilder wurden durch helleres Tageslicht bearbeitet bzw. wurde der Garten mit KI durch sonniges Wetter verändert. Alle Fotos Originalfotos!

**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://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.000m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap