

## **VIEL PLATZ - Familiendomizil in Neutal bei Oberpullendorf**



**Objektnummer: 7191/242**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7343 Neutal
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

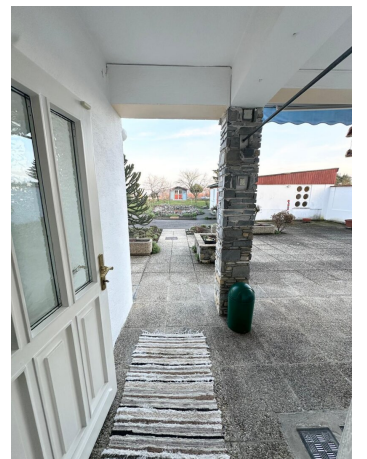
## Ihr Ansprechpartner



### Team Hillinger

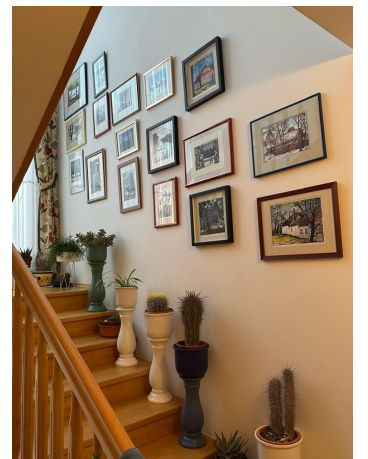
Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

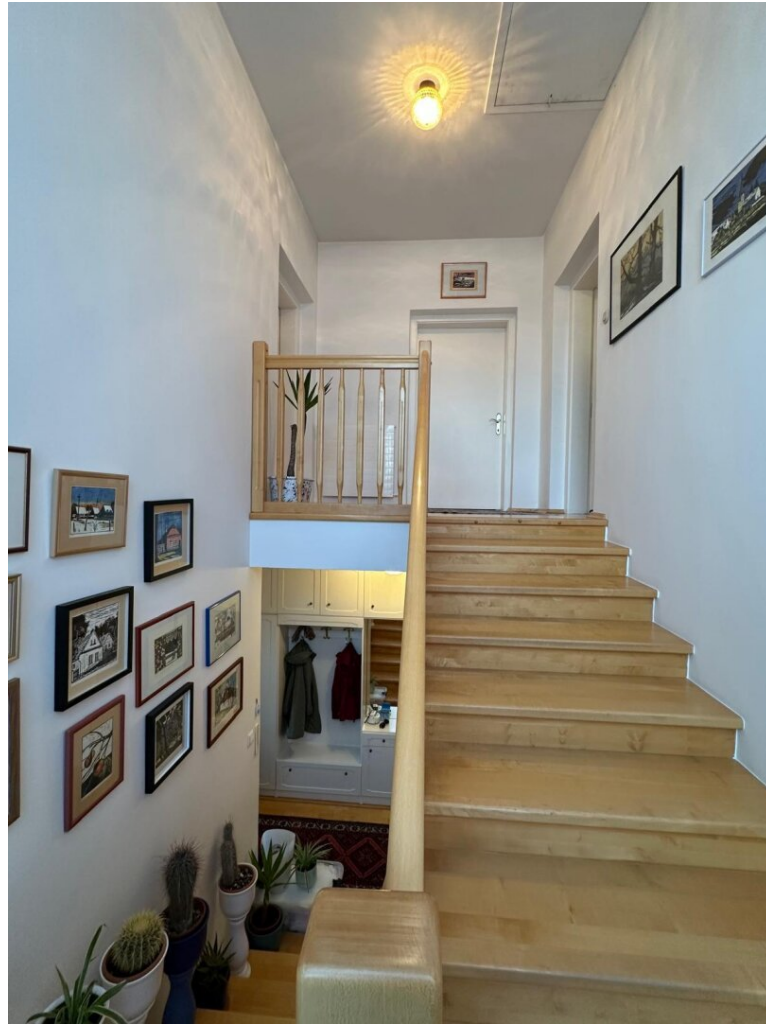
T 066499960996

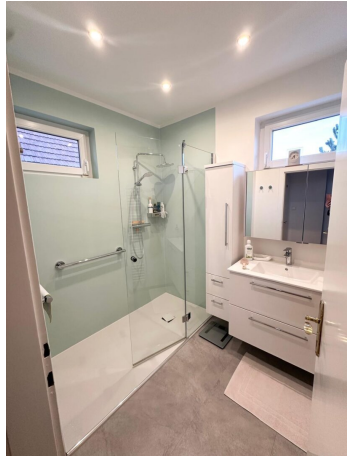
















## Objektbeschreibung

### **Viel Platz für die ganze Familie – charmantes Haus mit Garten in ruhiger Lage in Neutal**

In ruhiger und familienfreundlicher Lage in Neutal, nahe Oberpullendorf, wartet dieses großzügige Haus darauf, zum neuen Zuhause für Ihre Familie zu werden. Auf einem ca. 826 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Liegenschaft mit rund 170–180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen viel Raum zum Leben, Wachsen und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Spielzimmer nutzen lassen. Im Obergeschoss erwarten Sie weitere fünf Zimmer – perfekt für größere Familien oder alle, die sich mehr Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten wünschen. Besonders praktisch: Eines der Zimmer verfügt über ein integriertes Badezimmer, WC und sogar eine eigene Sauna. Zusätzlich sind Anschlüsse für eine weitere Küche vorhanden, wodurch sich das Obergeschoss auch hervorragend als eigener Bereich für ältere Kinder, Großeltern oder als separate Wohneinheit anbietet.

Auch der Keller bietet viele praktische Extras für den Familienalltag: Neben einer Waschküche, einem zusätzlichen WC sowie Heizungs- und Lagerräumen befindet sich hier auch ein stimmungsvoller Weinkeller mit charmantem Sichtmauerwerk. Technisch wurden bereits wichtige Erneuerungen vorgenommen: Die Steuerung der Ölheizung wurde 2024 erneuert, die Kaminsanierung erfolgte im Jahr 2000, dreifach verglaste Fenster wurden 2006 eingebaut und das barrierefreie Badezimmer wurde 2021 frisch renoviert.

Der Außenbereich ist wie gemacht für das Familienleben: Der liebevoll gestaltete Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und gemeinsame Zeit im Freien. Eine Garage, ein gemütlicher Partyraum, ein Geräteabstellraum sowie ein Holzhäuschen sorgen für zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der hauseigene Brunnen mit neuer Pumpe ist ein weiterer praktischer Vorteil und ermöglicht eine kostengünstige Gartenbewässerung.

Auch in Sachen Wirtschaftlichkeit überzeugt die Liegenschaft: Die teilweise Fassadendämmung sowie die Fassadenreinigung aus dem Jahr 2024 unterstützen die Energieeffizienz. Die laufenden Betriebskosten bleiben dabei gut überschaubar.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die großzügiges Wohnen, einen schönen Garten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage suchen. Ein Zuhause mit viel Platz, Charakter und Potenzial – bereit für neue Erinnerungen.

### **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