

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial



**Objektnummer: 960/74929**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Au am Leithaberge
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	112,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	226,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 268,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



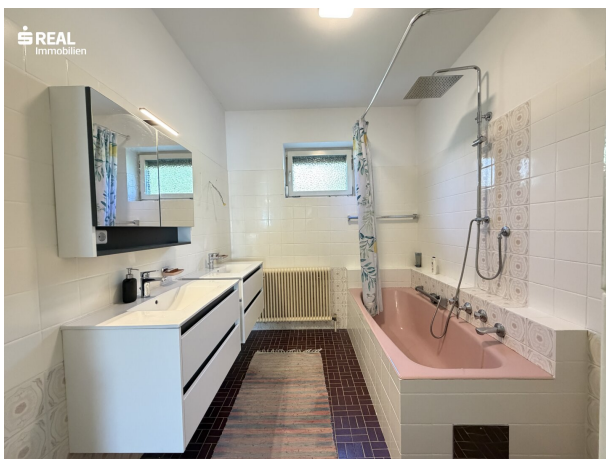
### Margit Zettel

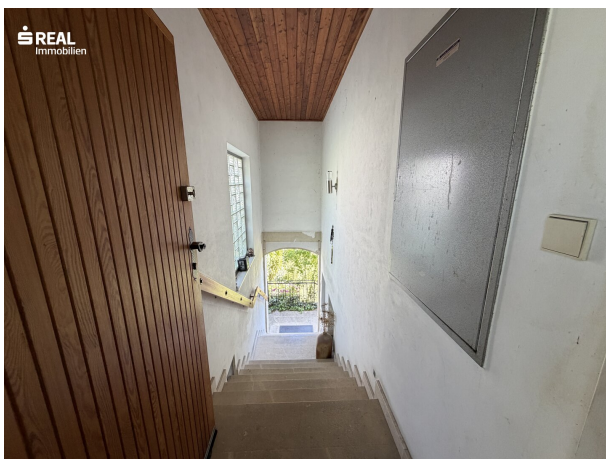
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824





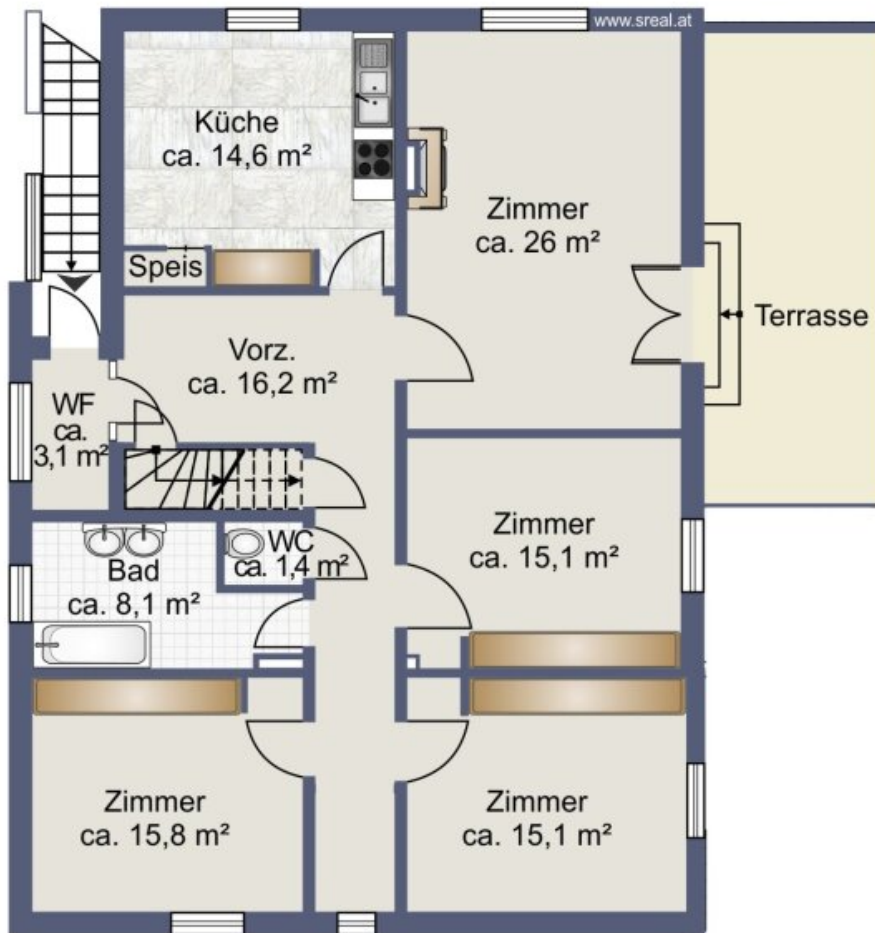




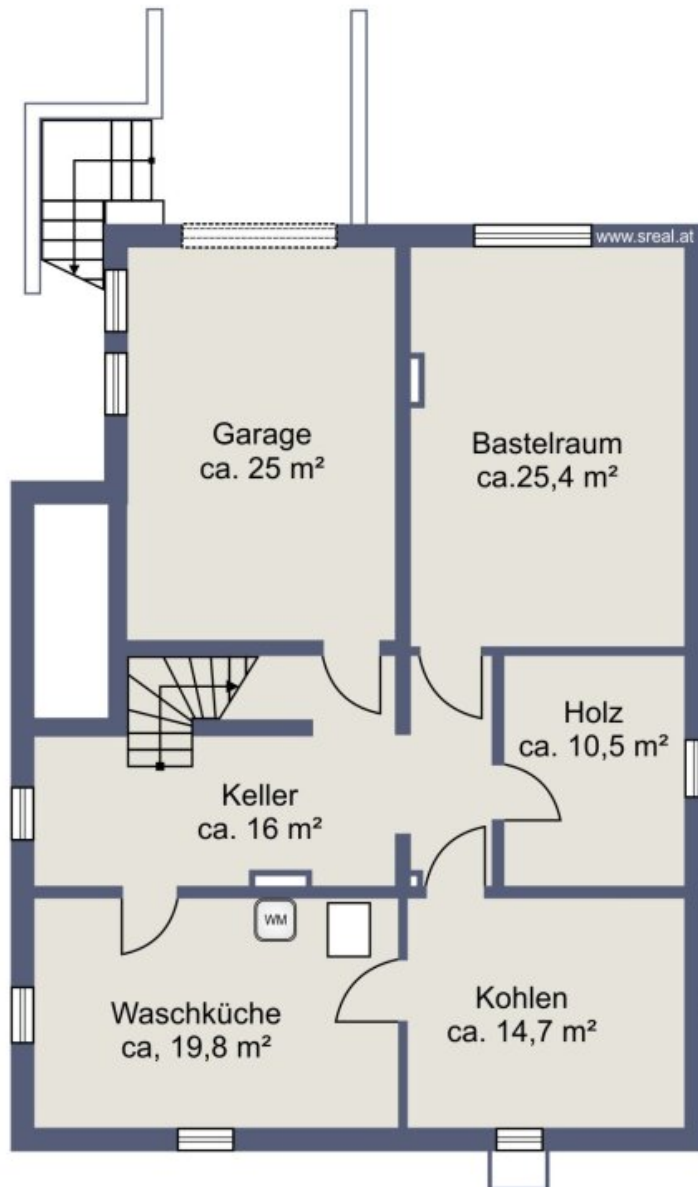




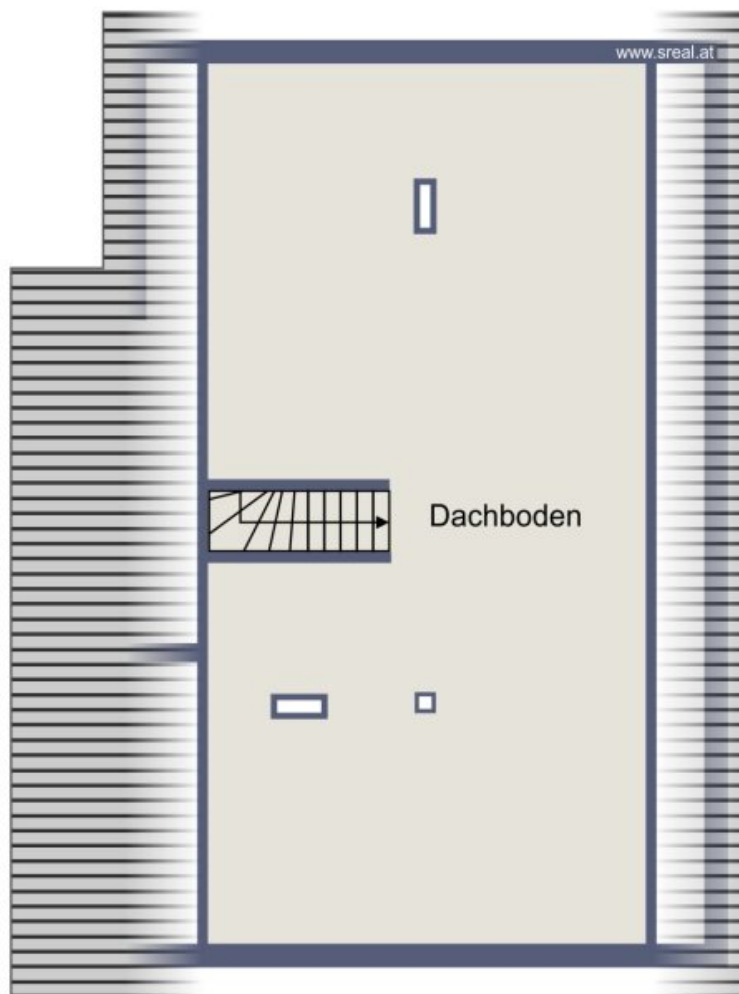




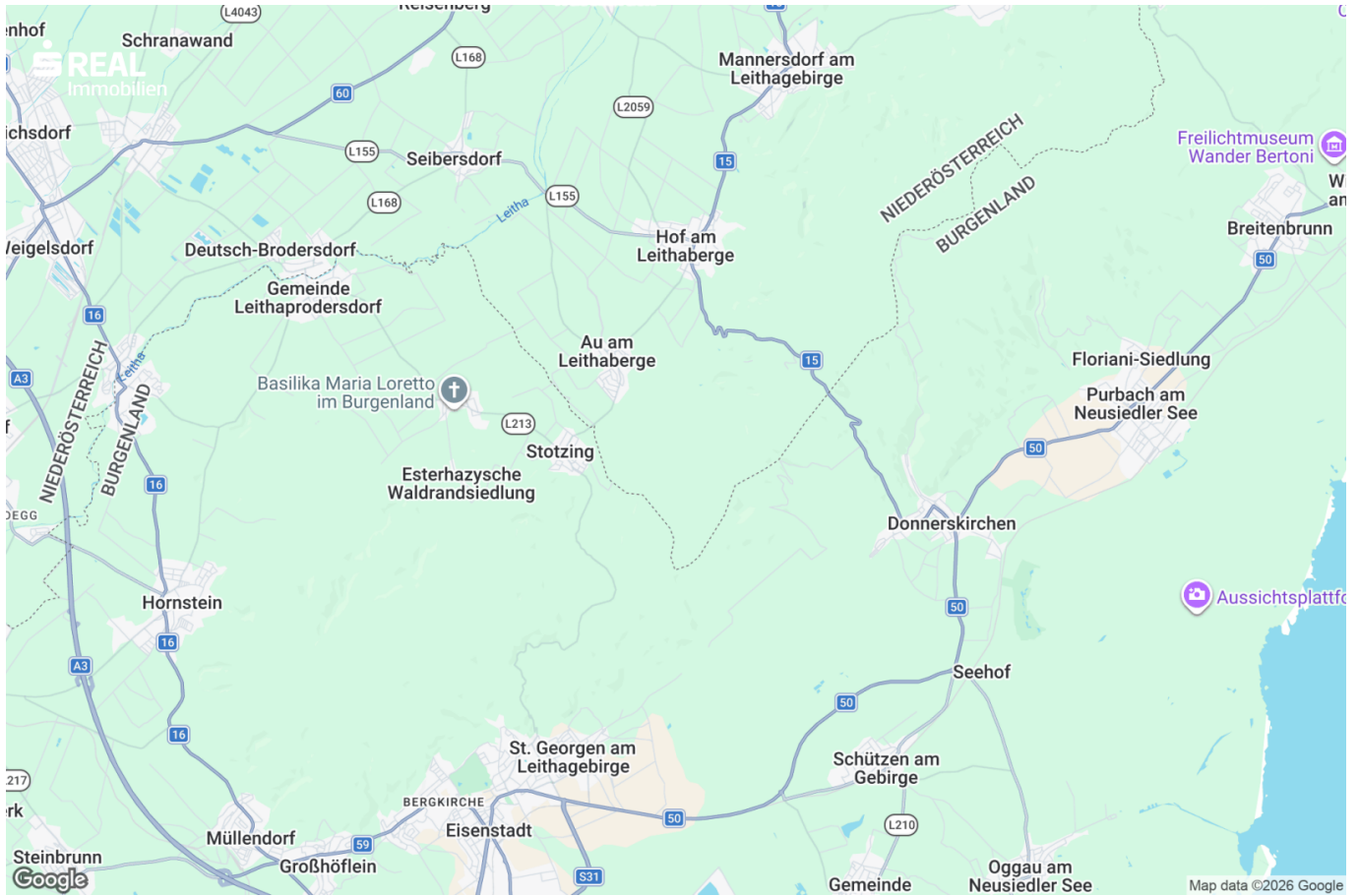
Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses solides Einfamilienhaus in Au am Leithaberge überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, großzügigen Räumen und einer praktischen Raumaufteilung. Die große Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für viel Tageslicht und schaffen ein freundliches und offenes Ambiente.

Die Immobilie verfügt über insgesamt **vier Zimmer**, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Außenbereich. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für den Familienalltag und lässt sich funktional und gemütlich zugleich gestalten.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse**, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Durch die leichte Hanglage ergibt sich eine angenehme Positionierung des Hauses sowie ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Haus ist zudem **voll unterkellert** und bietet dadurch viel zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder Lagerfläche. Neben den zahlreichen Stell- und Nutzflächen befindet sich im KG außerdem ein gemütlich eingerichtetes Kellerstüberl, das sich ideal für gesellige Abende eignet. Eine praktische Garage rundet das Angebot ab.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit über 1.000 m<sup>2</sup> Fläche und wunderschönem Altbaumbestand - es verleiht dem Garten eine besondere Atmosphäre und sorgt für Schattenplätze und ein naturnahes Wohngefühl.

### Lage

Die ruhige Wohnlage kombiniert naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Au am Leithaberge liegt eingebettet zwischen den Ausläufern des Leithagebirges und den Weinregionen des Burgenlandes und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Spaziergänge in der Natur. Gleichzeitig

profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der Städte Wien, Eisenstadt und Bruck an der Leitha, wodurch sich die Immobilie auch ideal für Pendler eignet. Die Nähe zur Natur, die ruhige Umgebung und die dennoch gute Anbindung machen dieses Haus zu einem attraktiven Zuhause für Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

Wenn Sie Interesse an dieser besonderen Immobilie haben, senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Portal – wir stellen Ihnen gerne weitere Details zur Verfügung.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <6.500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <4.000m  
Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.