

exklusives Refugium – Wohnen in vollendeter Eleganz



Eingang

Objektnummer: 960/74931
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2135 Neudorf im Weinviertel
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	281,52 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	647.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335





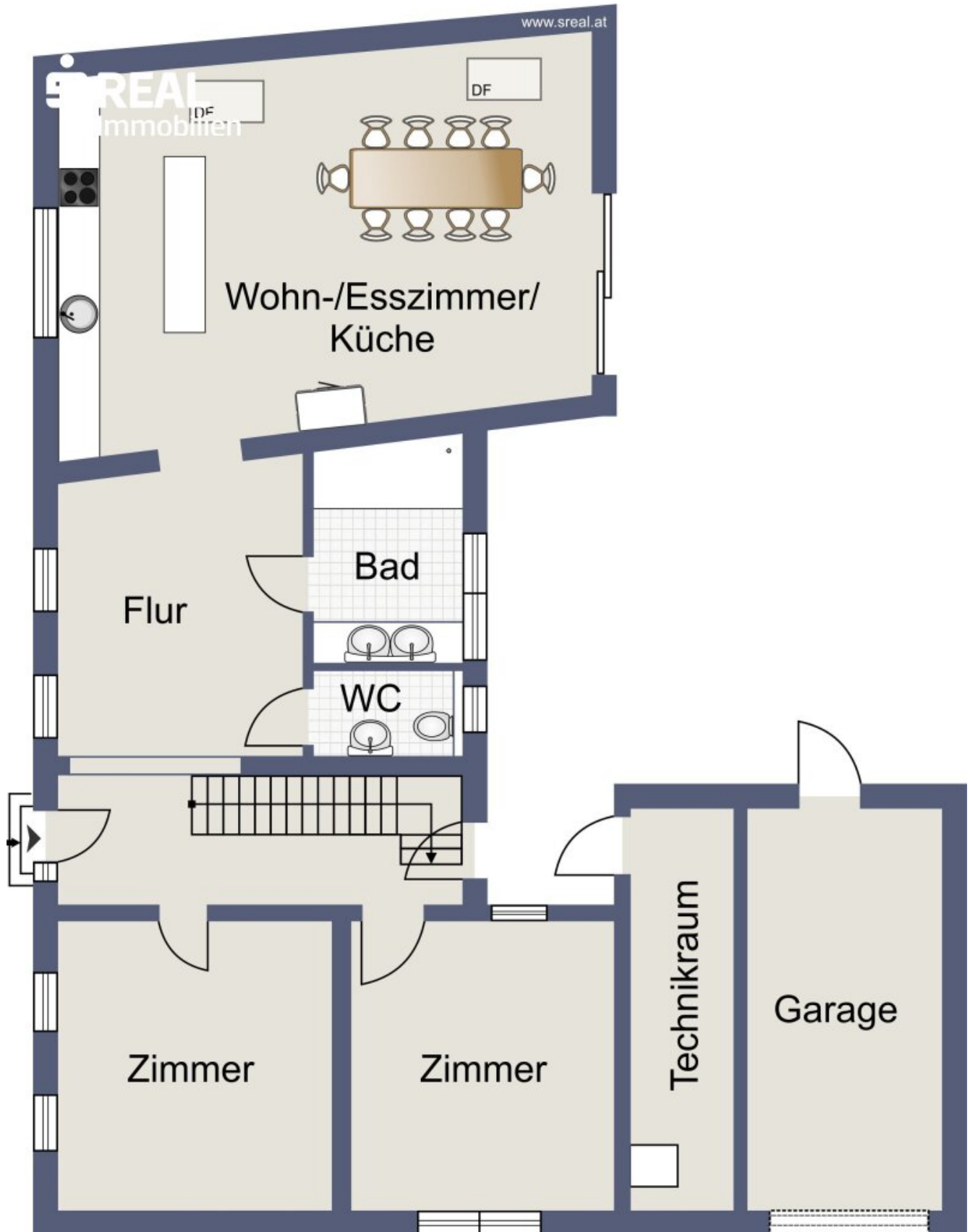




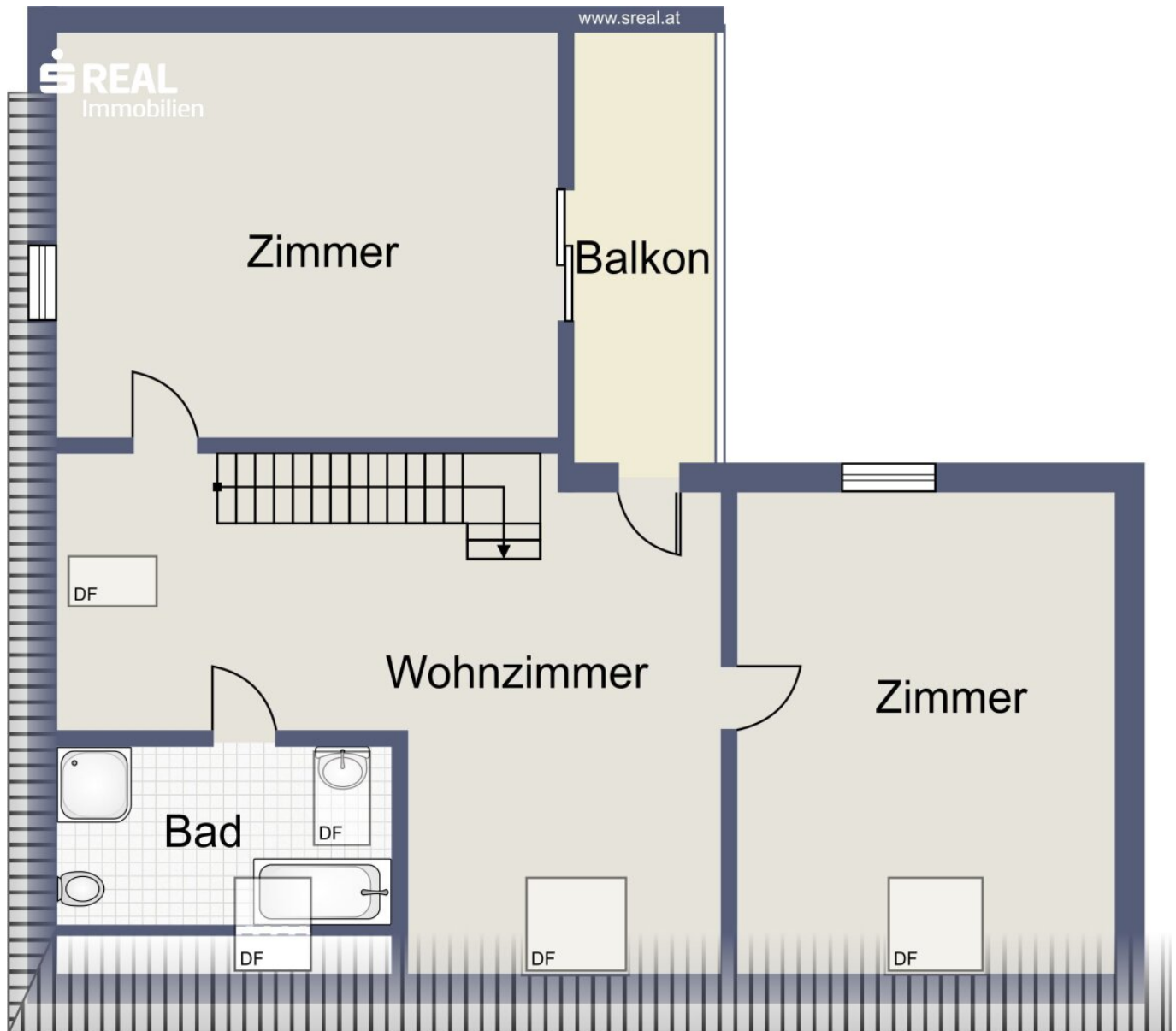








Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

In malerischer Lage von **Neudorf im Weinviertel** erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die weit mehr als nur Wohnraum bietet. Hier verwirklichen Sie Ihren Traum vom exklusiven Leben auf **höchstem Niveau**.

Auf ca. **597 m² Grundfläche** und rund **281 m² Wohnfläche** bietet dieses geschmackvoll geplante Zuhause großzügigen Raum zum Wohnen und Wohlfühlen. Der **uneinsehbare Garten** stellt dabei ein besonderes **Highlight** dar und schafft einen geschützten, **privaten Rückzugsort** im Grünen.

Sechs großzügige Zimmer machen die Liegenschaft ideal für anspruchsvolle Käufer, die **Privatsphäre, Qualität** und besonderen **Wohnkomfort** schätzen.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger **Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **zwei Zimmer**, ideal als Home-Office, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Schlafzimmer
- **offene Wohnküche**, hochwertig ausgestattet mit sämtlichen Markengeräten
- **Essbereich** mit beeindruckender Raumhöhe, **Kamin** sowie direktem **Zugang** zur **Terrasse**
- exklusives **Badezimmer** mit großzügiger Regendusche, Doppelwaschbecken und Tageslichtfenster
- separate **Toilette** mit Handwaschbecken und Fenster

Raumaufteilung Obergeschoss:

- **Wohnbereich**, offen gestaltet, mit integrierter **Bibliothek** sowie direktem Zugang zum **Balkon**

- **Ankleidezimmer** mit umfangreichem Stauraum
- **modernes Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster
- **Schlafzimmer** mit direktem Zugang zum **Balkon** und Blick in den gepflegten **Garten**

Das ursprünglich ca. **1950** errichtete Haus wurde zwischen **2016** und **2021** umfassend **generalsaniert**. Dabei wurden unter anderem **Leitungen, Elektrik, Dach, Fußbodenheizung, Fenster** und **Fassade** erneuert, sodass sich die Immobilie heute in einem **neuwertigen Zustand** präsentiert.

Ausstattungs-Highlights:

- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus sowie in Garage und Technikraum
- stimmiges **Lichtkonzept** mit **indirekter Beleuchtung** und **Deckenspots** für ein besonderes Wohngefühl
- stilvoller **Kamin** als zentrales Design- und Wohlfühlelement
- **Klimaanlage** für ganzjährigen Wohnkomfort
- **Solaranlage** zur effizienten Unterstützung der Warmwasserbereitung
- großzügige **Garage** mit direktem Hauszugang und **zwei KFZ-Stellplätze** direkt vor dem Haus
- liebevoll angelegter **Garten** mit großzügigen **Sonnenterrassen** und vielfältigem **Pflanzenbestand**
(u. a. Marillenbaum, Pfirsichbaum, Ginkgo, Gewürzstrauch, uvm.)

Hochwertige **Parkettböden** und **moderne Fliesen** verleihen der Immobilie ihren eleganten Charakter, während durchdachte **Ausstattungsdetails** wie **elektrische Außenrollläden**, **Insektenschutzgitter**, ein **Rasenmähroboter** sowie eine **automatische Bewässerungsanlage** zusätzlichen Komfort bieten und den Alltag spürbar erleichtern.

Ein praktischer **Technikraum** bietet einen Waschmaschinenanschluss sowie die **zentrale Haustechnik** mit **Wasserspeicher** und **Gasheizungsanlage**.

Lage und Infrastruktur:

Neudorf im Weinviertel, im **Bezirk Mistelbach** gelegen, verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Direkt im Ort befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ein **Spar** samt **Post** ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso eine praktische **Ärztin** mit **Hausapotheke** (Dr. Claudia Fenz), **Raiffeisenbank** mit **Bankomat**, **Kindergarten** und Volksschule.

Die **gute Verkehrsanbindung** ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit von **Laa an der Thaya**, **Poysdorf**, **Staatz** und **Mistelbach**. Zwei Buslinien im Ort sowie der nahegelegene **Bahnhof Staatz** (ca. vier Autominuten entfernt) sorgen zusätzlich für optimale Verbindungen.

Auch das Freizeit- und Kulturangebot überzeugt: **Schloss Kirchstetten** mit seinem Klassikfestival, die **Felsenbühne Staatz** sowie die beeindruckende **Staatzer Klippe** mit **Burgruine** bieten vielfältige Ausflugsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die sanfte Weinviertler Landschaft mit **Weingärten**, Feldern und weitläufigen Naturräumen lädt zu Radfahren, Wandern und erholsamen Spaziergängen ein und macht diese Wohnlage **besonders attraktiv** für **Naturliebhaber** und **Ruhesuchende**.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.



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.