

## Luxusvilla am See auf Pachtgrund - privater Uferzugang!



**Objektnummer: 7939/2300162948**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7201 Neudörfel
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Garten:</b>	830,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.110,91 €
<b>USt.:</b>	111,09 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Zusätzl. 7.216,00€ jährl. Pachtzins

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Max Haberich**

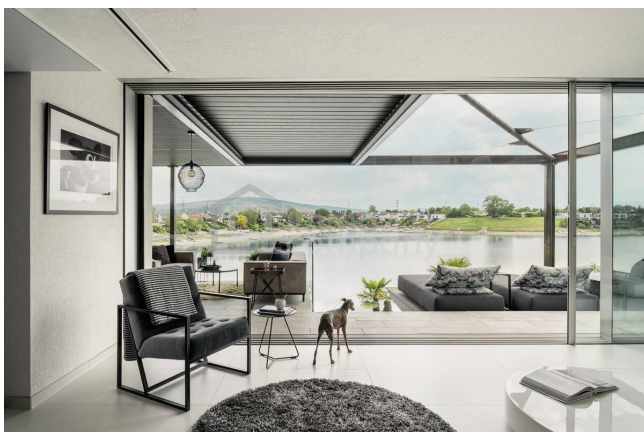
Immo-Company Haas  
Steinabrücklerstraße  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410038

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Seehaus in Neudörfel vereint exklusiven Wohnkomfort mit einer einzigartigen Wasserlage. Auf einem rund 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit direktem Seezugang und 22 Metern eigener Uferlinie genießen Sie absolute Privatsphäre und einen unvergleichlichen Blick auf den See. Die Immobilie überzeugt durch hochwertige Ausstattung:

- Glassauna mit Seeblick
- Heimkino
- Weinkeller
- Photovoltaikanlage
- vollflächige Klimatisierung
- eigener Steg mit Badeplattform
- fünf Terrassen
- ein großzügiger Garten mit rund 830 m<sup>2</sup> Fläche und zahlreiche durchdachte Outdoor-Bereiche schaffen ein außergewöhnliches Wohn- und Freizeitambiente.

Die moderne Villa bietet ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Das Raumkonzept umfasst vier Zimmer, drei Badezimmer sowie einen großzügigen Masterbereich mit rund 55 m<sup>2</sup>. Bodentiefe, rahmenlose Skyframe-Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden Innen- und Außenbereiche auf harmonische Weise. Die hochwertige Einbauküche mit Barbereich bildet das Herzstück des Wohnbereichs. Ergänzt wird die exklusive Ausstattung durch Fußbodenheizung, Bio-Kamin, Designbäder, einen

TV-Lift, einen begehbaren Rimadesio-Schrank, eine Alarmanlage sowie modernste Zutrittstechnik mittels Fingerprint-System. Zwei Garagenplätze, ein Gartenhaus und ein überdachter Grillplatz runden das Gesamtangebot ab.

Trotz der idyllischen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Lebensmittelgeschäfte, Apotheke und Autobahnanschluss befinden sich nur etwa fünf Fahrminuten entfernt. Das Zentrum von Wiener Neustadt ist in rund zehn Minuten erreichbar, die Wiener Stadtgrenze liegt nur etwa 30 Minuten entfernt. Damit verbindet die Immobilie die Ruhe eines privaten Rückzugsortes am Wasser mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap