

## **Ruhe hat ein Zuhause - Bungalow mit sonnigem Garten & Entwicklungspotential in Ruhelage**



**Objektnummer: 5675/571**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7343 Neutal
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	219.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1





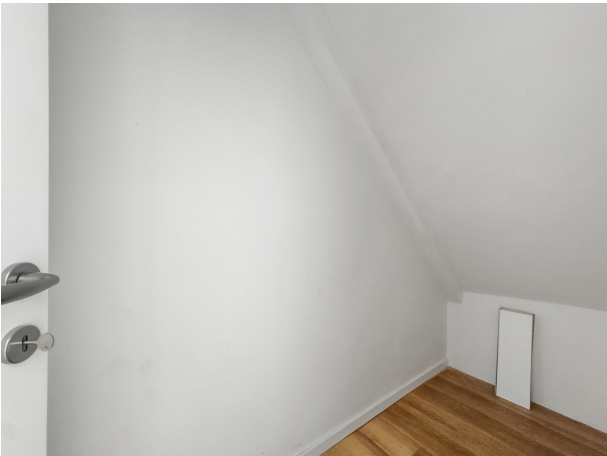






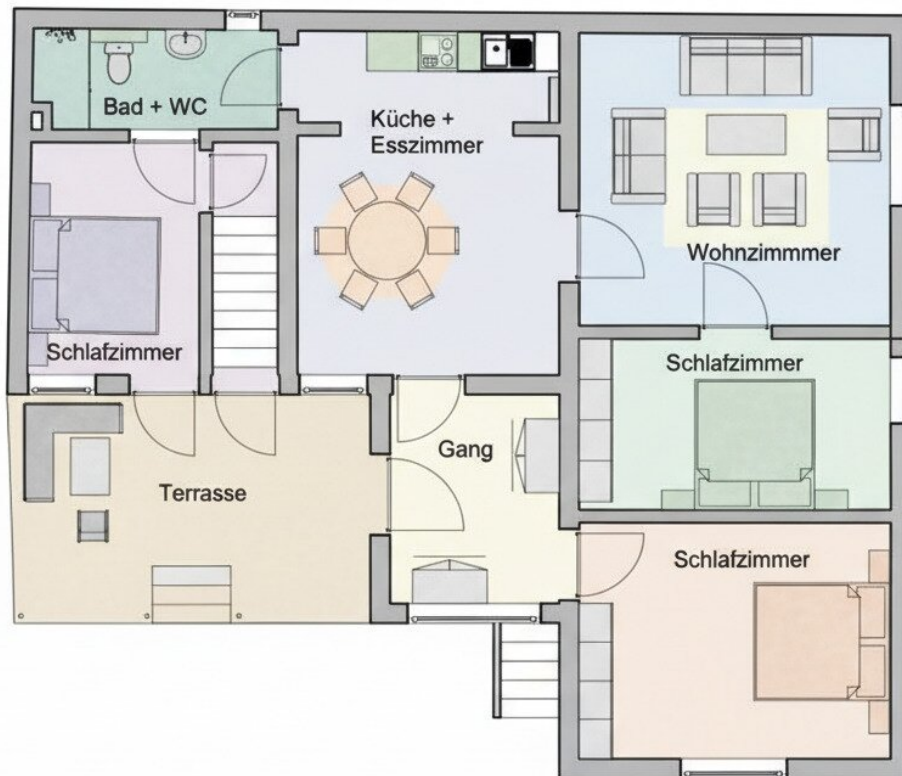




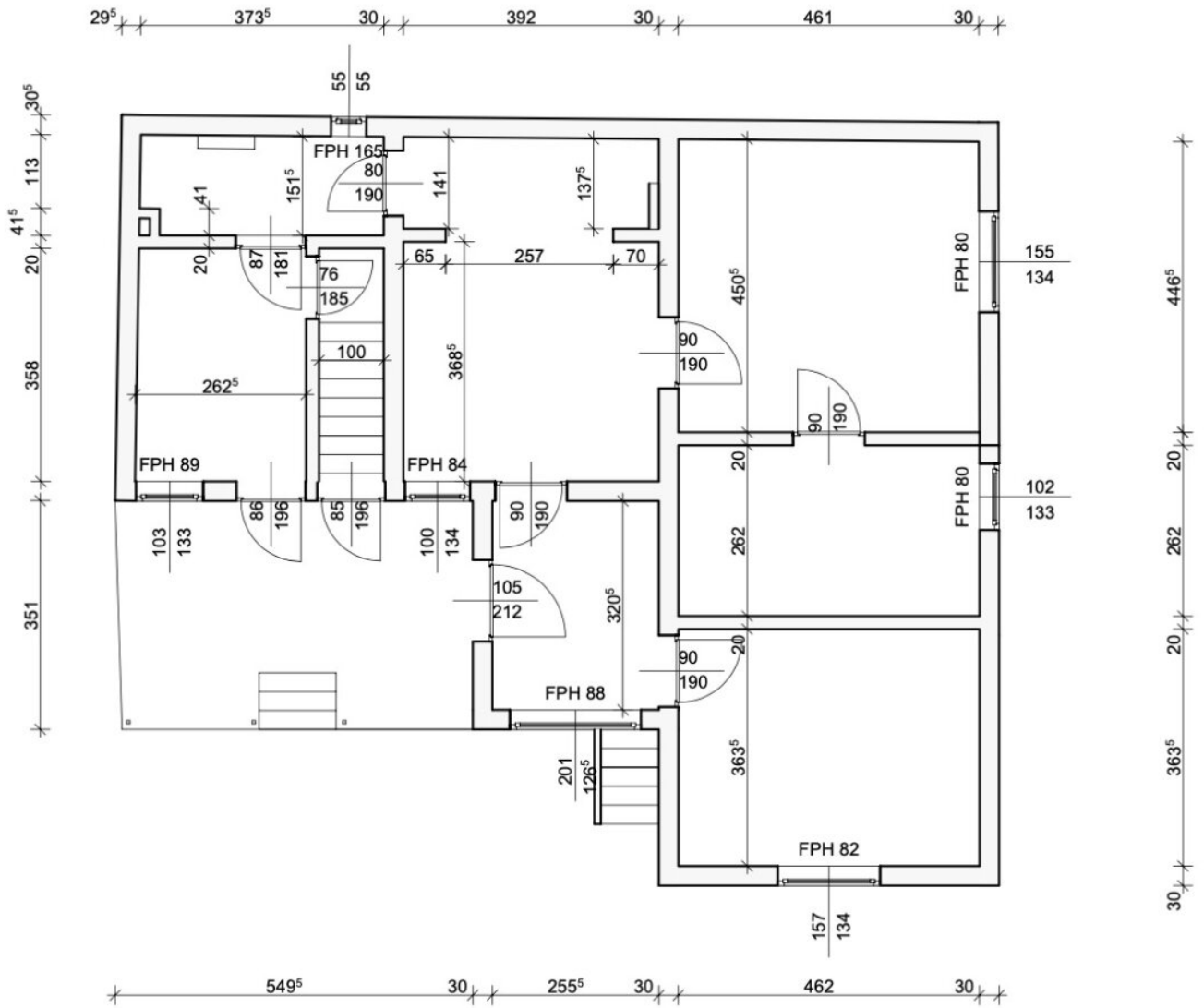




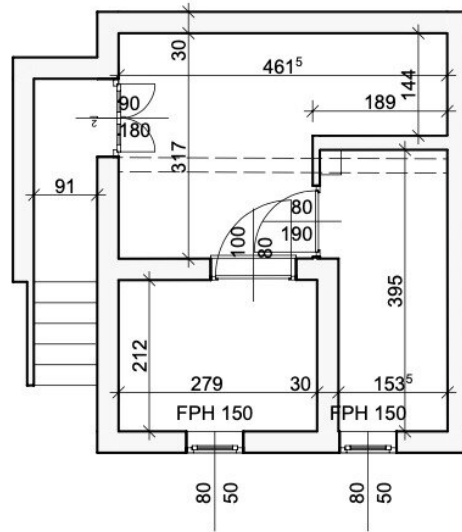




EG Einrichtung M 1:100



EG M 1:100



KG M 1:100

## Objektbeschreibung

### **Ruhe hat ein Zuhause - Bungalow mit sonnigem Garten & Entwicklungspotential in Ruhelage**

**Manchmal ist das Wertvollste an einem Zuhause nicht die Größe oder die Architektur – sondern die Ruhe, die einen jeden Tag empfängt.**

Genau dieses Gefühl vermittelt dieser Bungalow in einer ruhigen Seitengasse von Neutal. Wohnen auf einer Ebene, ein sonniger Garten und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Zuhause, das den Alltag angenehm entschleunigt und gleichzeitig Raum für individuelle Entwicklung bietet.

Mit rund **109 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem **718 m<sup>2</sup> großen Grundstück**, Nebengebäude, Keller und ausbaufähigem Dachboden verbindet die Liegenschaft Wohnkomfort mit praktischen Zusatzflächen und langfristigem Potenzial – ideal für Familien, Paare oder Best Ager, die Wert auf Lebensqualität und unkompliziertes Wohnen legen.

### **Wohnen auf einer Ebene – hell, praktisch und zeitlos**

Der Grundriss überzeugt durch seine klare Struktur und kurze Wege. Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die Kochen, Essen und Wohnen auf angenehme Weise miteinander verbindet und ausreichend Platz für den Alltag ebenso wie für Familie und Gäste bietet.

Das angrenzende Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und verfügt bereits über vorbereitete Anschlüsse für einen Schwedenofen, der dem Raum zusätzliche Behaglichkeit verleihen kann.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den modernen Bodenbelägen eine freundliche Wohnatmosphäre.

### **Gepflegte Basis mit Entwicklungsmöglichkeiten in Sanierung**

Im Zuge der Modernisierung wurden bereits einige Wohnbereiche an einen zeitgemäßen Standard angepasst. Dazu zählen unter anderem Kunststofffenster mit Außenjalousien, neue Eingangstüren, moderne Bodenbeläge, flächenbündige Innentüren, eine funktionale Wohnküche sowie das Badezimmer mit Walk-In-Dusche. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch erneuerte Leitungen, überarbeitete Heizkörper und Verbesserungen im Innenbereich, wodurch das Haus heute einen gepflegten und sofort nutzbaren Gesamteindruck vermittelt.

Gleichzeitig entspricht die Immobilie in einzelnen konstruktiven und technischen Bereichen weiterhin ihrem ursprünglichen Baujahr. Unter anderem Dachaufbau, Wärmedämmung oder Heiztechnik bieten daher – je nach persönlichem Anspruch – die Möglichkeit einer schrittweisen Modernisierung. Gerade diese Kombination aus bereits durchgeführten Investitionen und weiterem Entwicklungspotenzial ermöglicht es zukünftigen Eigentümern, das Haus ohne unmittelbaren Sanierungsdruck zu beziehen und langfristig nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

## Gartenidylle mit viel Freiraum

Das rund **718 m<sup>2</sup> große Grundstück** präsentiert sich sonnig, offen und angenehm pflegeleicht. Die südlich ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und wird schnell zum Lieblingsplatz für Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage oder gesellige Grillabende.

Besonders interessant: Die bestehende Terrasse bietet die Möglichkeit eines späteren Wintergartenausbaus und schafft damit zusätzliches Potenzial für ganzjährig nutzbaren Wohnraum.

Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz für Kinder, Haustiere, Hochbeete oder einfach einen ruhigen Rückzugsort im Grünen – eine Qualität, die im Alltag zunehmend an Bedeutung gewinnt.

## Mehr Platz als man vermutet

Neben der eigentlichen Wohnfläche verfügt die Immobilie über zahlreiche wertvolle Zusatzflächen.

Das rund **30 m<sup>2</sup> große Nebengebäude** eignet sich hervorragend als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerfläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen **ca. 25 m<sup>2</sup> großen Keller** sowie einen **Rohdachboden mit rund 100 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial**, der zukünftigen Eigentümern zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte eröffnet.

Ein Haus, das nicht nur heute funktioniert, sondern auch morgen noch Optionen bietet.

## Eckdaten

**Kaufpreis:** EUR 219.700,–

- Grundstücksfläche: ca. 718 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>

- Gesamtfläche: ca. 159 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden mit ca. 100 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial
- 5 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 3 Stellplätze
- Baujahr: ca. 1960
- Modernisierte Wohnbereiche
- Sofort beziehbar
- Massivbauweise

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss | ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- Vorraum
- Wohnküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2

- Büro / Gästezimmer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Separates WC
- Abstellraum

## **Zusatzflächen**

- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude ca. 30 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 25 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden ca. 100 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial
- Garten ca. 500 m<sup>2</sup>
- 3 Stellplätze

## **Lage**

Neutal zählt zu den gepflegten und ruhigen Wohnorten des Mittelburgenlands und überzeugt durch seine angenehme Wohnqualität sowie eine funktionierende Infrastruktur. Die Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen Seitengasse und bietet genau jene Ruhe, die viele Käufer heute bewusst suchen.

Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Gastronomie sowie Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Badensee unterstreichen den hohen Freizeitwert des Standorts.

## **Erreichbarkeit**

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Verkehrsanbindung macht die Immobilie sowohl für Familien als auch für Pendler attraktiv.

- Oberpullendorf: ca. 10 Fahrminuten
- Mattersburg: ca. 15 Fahrminuten

- Eisenstadt: ca. 25 Fahrminuten
- Wiener Neustadt: ca. 35 Fahrminuten
- Wien Stadtgrenze: ca. 50 Fahrminuten

Bus, Bahnhof und Autobahnanschluss befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

## **Besonderheiten auf einen Blick**

- Ruhige Wohnlage in einer Seitengasse
- Wohnen auf einer Ebene
- Modernisierte Wohnbereiche
- Helle Wohnküche als Mittelpunkt des Hauses
- Modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Sonniger Garten mit ca. 500 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Potenzial für Wintergarten
- Nebengebäude, Keller und großzügiger Rohdachboden
- Sofort beziehbar
- Solide Basis für individuelles Entwicklungspotenzial
- 3 Stellplätze

**Nicht jedes Zuhause muss perfekt sein, um langfristig zu überzeugen.**

Manchmal sind es die ruhige Lage, ein funktionierender Grundriss, ein sonniger Garten und die Möglichkeit, ein Haus über die Jahre nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln, die den Unterschied machen.

**Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich – am besten auf der Terrasse mit Blick in den Garten und der angenehmen Ruhe einer gewachsenen Wohnlage.**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap