PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER | Bezugsfertiger Erstbezug mit Eigengarten, Photovoltaik & Erdwärmepumpe – Nähe Neufelder See



Objektnummer: 1662/3184

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,87 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	138,61 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Kaufpreis:	785.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Silvija Fijuljanin

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

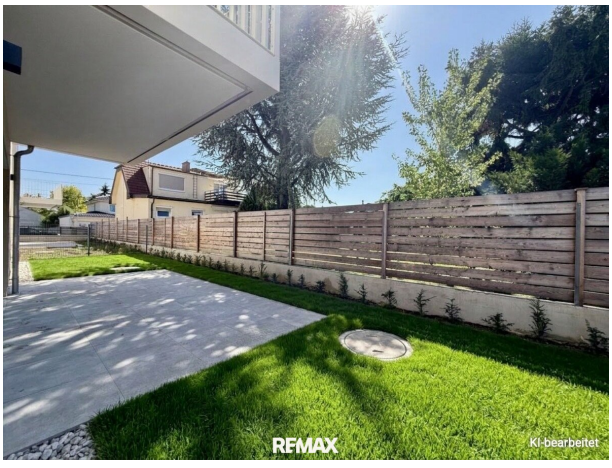







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


EINGANG
ZIMMER
VR
BAD
WC
STG
AR
STELLPL. 2-4
STELLPL. 2-1
WOHNKÜCHE
HAUSTECHNIK
TERRASSE
EIGENGARTEN
N
BAD/WC
ZIMMER
BAD
GANG
ERSCHLIESSUNG
WC
ZIMMER
ZIMMER
FLACHDACH
BALKON
N
ERDGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS






GROWATT
LITHIUM ION BATTERY
GROWATT
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

RE/MAX

Objektbeschreibung

Auf einen Blick

- Nur wenige Gehminuten zum Neufelder See
- Bezugsfertiger Erstbezug
- Rund 148 m² Wohnnutzfläche mit 5 Zimmern
- Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Sonniger Eigengarten mit Terrasse sowie Balkon im Obergeschoss
- Master-Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe und eigenem Badezimmer
- Flexibles Zimmer im Erdgeschoss mit eigenem Badezimmer – ideal für Gäste, Homeoffice oder als zusätzliches Schlafzimmer
- Insgesamt drei Badezimmer und drei WCs
- Hochwertige Parkettböden und Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Photovoltaikanlage

- Thermische Betonkernaktivierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden bei den Fenstertüren
- Separater, von außen zugänglicher Technikraum
- Zwei Stellplätze - auf Wunsch als Carports ausführbar
- Wien mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar

Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten vom Neufelder See entfernt erwartet Sie ein modernes Zuhause, das großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und zukunftsorientierte Haustechnik auf besondere Weise miteinander verbindet.

Mit rund 148 m² Wohnnutzfläche, fünf Zimmern, drei Badezimmern, einem sonnigen Eigengarten sowie Terrasse und Balkon bietet dieses bezugsfertige Haus viel Raum für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die moderne Einbauküche mit großzügiger Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet viel Platz zum Kochen und Zusammensein. Große Fensterflächen und die breite Verglasung zum Garten sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Eigengarten – ideal für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Sommerabende oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss verfügt über ein eigenes Badezimmer und lässt sich flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstell- bzw. Hauswirtschaftsbereich. Die gesamte Haustechnik ist in einem separaten, von außen

zugänglichen Technikraum untergebracht.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumkonzept fort. Das **Master-Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe und eigenem Badezimmer** bietet einen angenehm privaten Rückzugsbereich. Zwei weitere helle Zimmer mit Zugang zum Balkon eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC sorgen auch hier für hohen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die moderne und energieeffiziente Haustechnik.
Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, thermische Betonkernaktivierung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der sonnige Eigengarten, die Terrasse und der Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie. Zwei Stellplätze direkt beim Haus runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

Hier verbindet sich modernes Wohnen mit viel Platz, durchdachter Technik und der besonderen Lebensqualität rund um den Neufelder See.

Raumaufteilung auf einen Blick

Erdgeschoss

- Eingangsbereich/Vorraum
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zu Terrasse und Eigengarten
- Zimmer, ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Schlafzimmer
- Eigenes Badezimmer zum Zimmer
- Separates WC
- Abstell-/Hauswirtschaftsbereich

Obergeschoss

- Master-Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe und eigenem Badezimmer
- Zwei weitere Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Weiteres Badezimmer
- Separates WC
- Balkon

Zusätzlich

- Separater, von außen zugänglicher Technikraum
- Zwei Stellplätze

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Neufeld an der Leitha – einer Gemeinde, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbindet.

Der **Neufelder See**, einer der beliebtesten Badeseen der Region, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet in den Sommermonaten Urlaubsfeeling praktisch vor der Haustüre. Baden, Stand-up-Paddling, Spaziergänge am Wasser oder entspannte Stunden am Seeufer machen die Lage besonders attraktiv.

Trotz des hohen Freizeitwerts profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung. **Der Bahnhof Neufeld bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Wien und Eisenstadt.**

Auch **Wien ist mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar.** Damit eignet sich die Immobilie ideal für alle, die Ruhe, Natur und Freizeitqualität genießen möchten, ohne auf die Nähe zur

Großstadt zu verzichten.

Finanzierung aus einer Hand

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern bei der optimalen Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie. Gerne erstellen wir ein individuelles und unverbindliches Finanzierungskonzept, das auf Ihre persönlichen Bedürfnisse abgestimmt ist.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-4you.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap