

**Neufelder See vor der Tür – Bezugsfertiger Erstbezug mit
Eigengarten, Photovoltaik & Erdwärmepumpe I
PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 1662/3184

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	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:	790.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



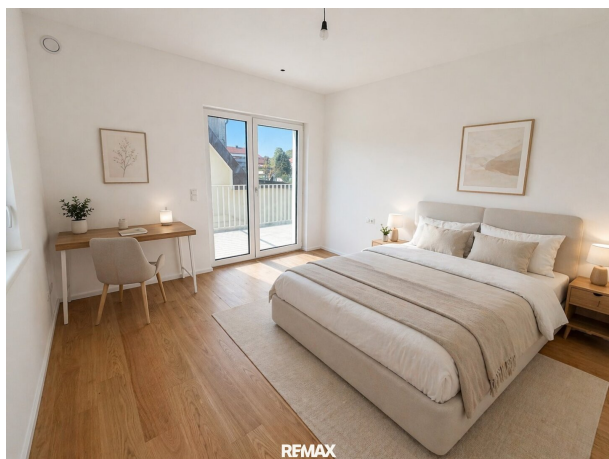
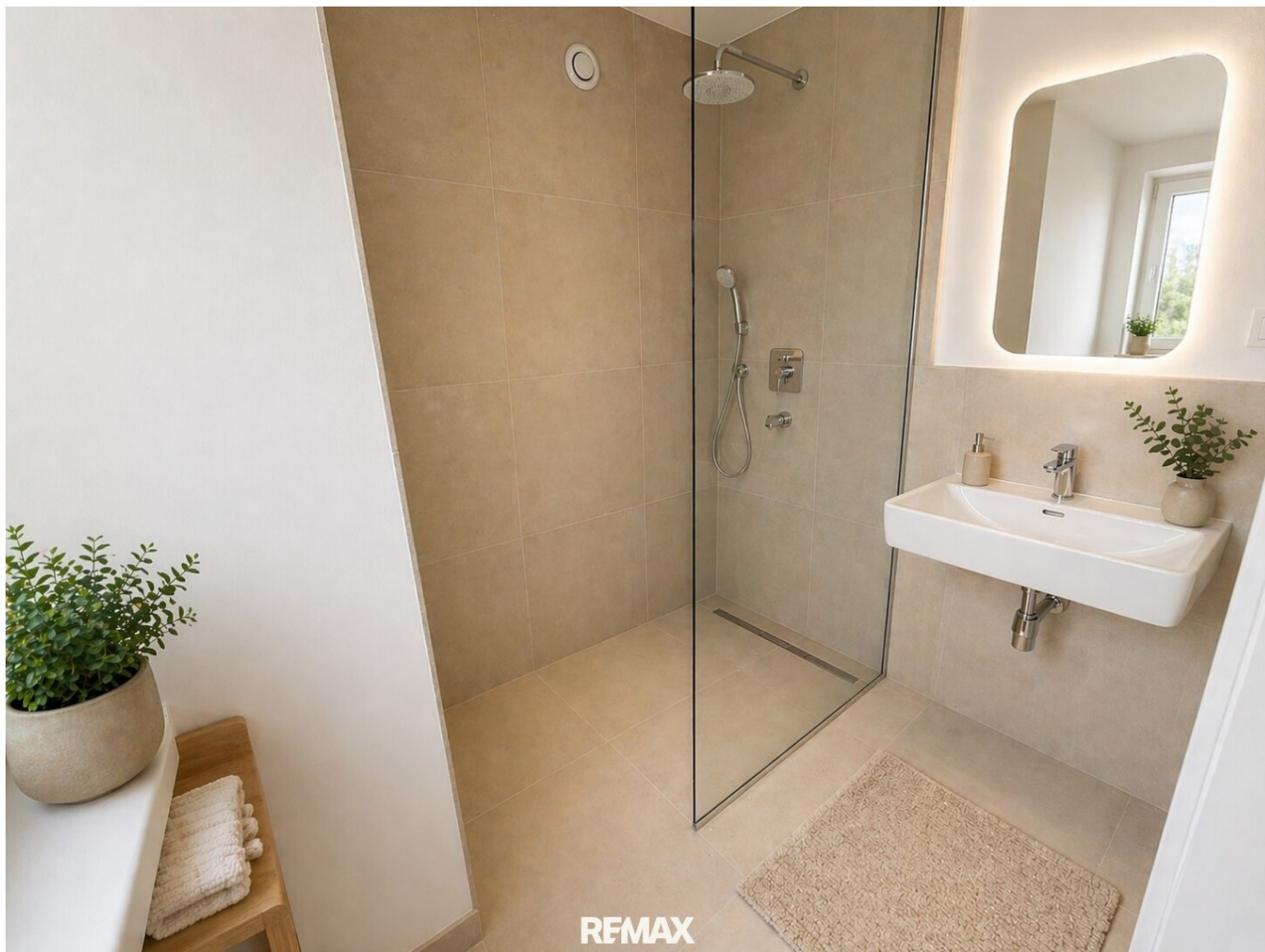
Silvija Fijuljanin

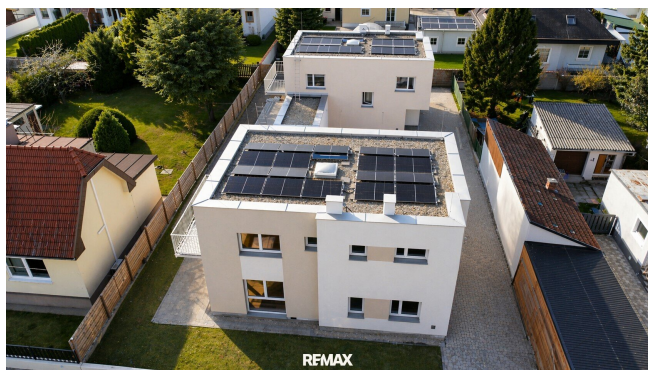
REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

T +43 1 403 28 90
H +43 69919762412

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





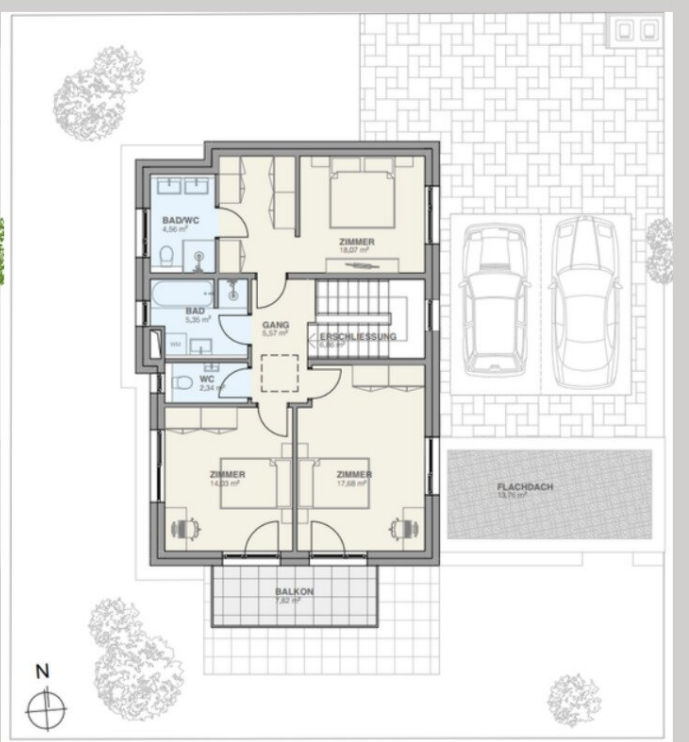






ERDGESCHOSS

REMAX



1. OBERGESCHOSS

HAUS 2



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Highlights

- **Provisionsfrei für den Käufer**
- Nur wenige Gehminuten zum **Neufelder See**
- Bezugsfertiger **Erstbezug**
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Master-Schlafzimmer mit begehbbarer Garderobe und eigenem Badezimmer
- Gästezimmer oder Homeoffice mit eigenem Badezimmer im Erdgeschoss
- **Drei Badezimmer** und drei WCs
- **5 Zimmer** mit durchdachtem Grundriss
- Sonniger **Eigengarten mit Terrasse** und Balkon
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Sole-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik, Betonkernaktivierung und kontrollierter Wohnraumlüftung
- **Zwei Stellplätze**
- **Wien in nur ca. 35 Minuten** mit dem Auto erreichbar

Objektbeschreibung

Leben, wo andere ihre Freizeit verbringen.

Nur wenige Gehminuten vom Neufelder See entfernt erwartet Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen, hochwertige Architektur und nachhaltige Haustechnik auf besondere Weise vereint.

Mit rund 148 m² Wohnnutzfläche, fünf Zimmern, einem sonnigen Eigengarten sowie einer hochwertigen Ausstattung bietet dieses Zuhause den perfekten Rahmen für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und schaffen einen harmonischen Übergang zur Terrasse und in den Garten. Hier entstehen Orte für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Sommerabende oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss verfügt über ein eigenes Badezimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästezimmer, Homeoffice oder Schlafzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstell- bzw. Technikraum.

Im Obergeschoss überzeugt das durchdachte Raumkonzept mit einem großzügigen Hauptschlafzimmer inklusive begehbarem Schrankraum und eigenem Badezimmer. Zwei weitere helle Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder einen zusätzlichen Arbeitsbereich. Ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Neben der gelungenen Raumaufteilung überzeugt die Immobilie auch mit einer zukunftsorientierten Haustechnik. Die Kombination aus **Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, thermischer Betonkernaktivierung** und einer **kontrollierten Wohnraumlüftung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima, hohe Energieeffizienz und nachhaltigen Wohnkomfort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen sonnigen Eigengarten, eine Terrasse, einen Balkon sowie zwei Stellplätze.

Lage

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

Der **Neufelder See**, einer der beliebtesten Badeseen der Region, ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet in den Sommermonaten Urlaubsfeeling direkt vor der Haustüre. Ob Baden, Stand-up-Paddling, Spaziergänge am Wasser oder entspannte Stunden am Seeufer – hier

genießen Sie einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Der Bahnhof Neufeld bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Wien und Eisenstadt.

Auch mit dem Auto ist die Bundeshauptstadt bequem erreichbar – **das Wiener Stadtzentrum liegt nur rund 35 Fahrminuten entfernt**. Damit eignet sich diese Immobilie ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Nähe zur Großstadt schätzen.

Ausstattung

- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Thermische Betonkernaktivierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Hochwertige Parkettböden
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden bei den Fenstertüren
- Drei Badezimmer
- Drei WCs

- Terrasse
- Balkon im Obergeschoss
- Sonniger Eigengarten
- Zwei Stellplätze

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.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen und stehe Ihnen für Fragen oder einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

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) - <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