NEU ! Erstbezug, moderne Doppelhaushälfte in Potzneusiedl

Objektnummer: 6547/4424

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2473 Potzneusiedl
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,30 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	76,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	435.500,00 €

Provisionsangabe:

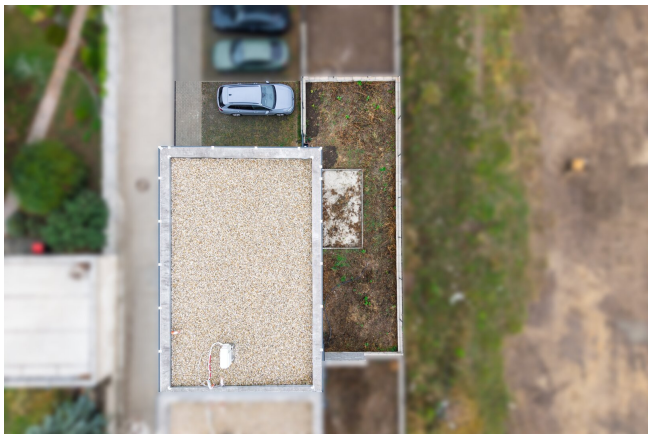
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

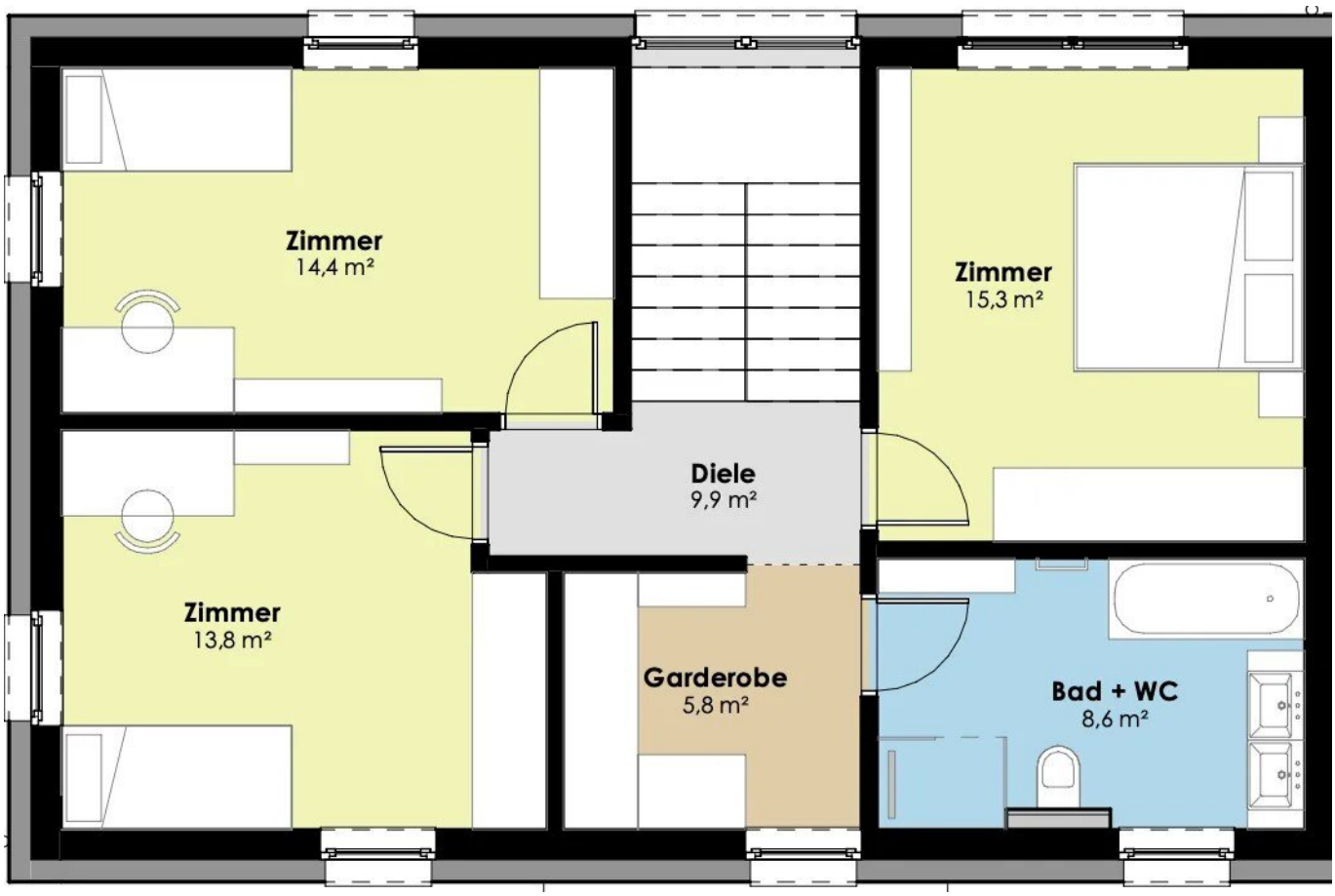
Ildikó Lörintzy

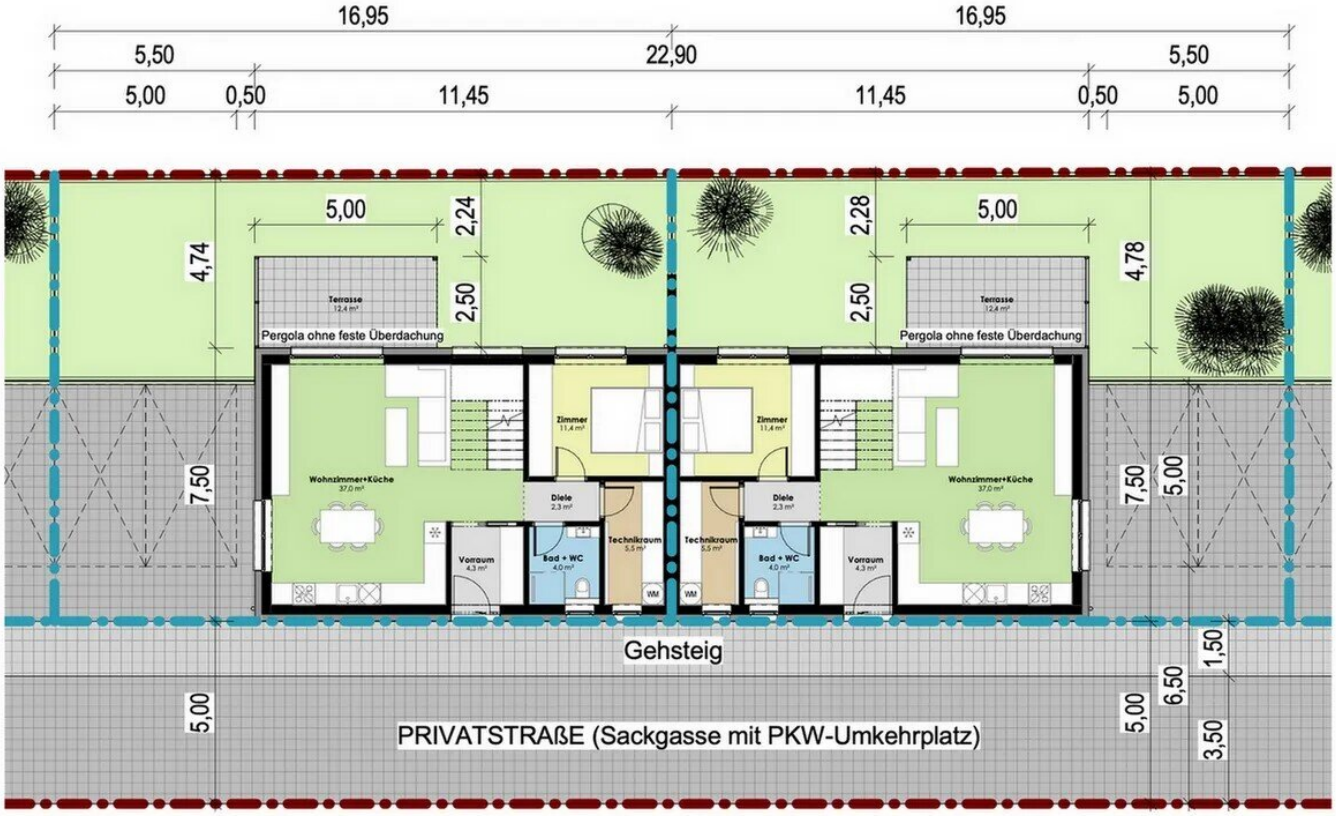
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

AI MODIFIED



DAIKIN


Zimmer
14,4 m²
Zimmer
15,3 m²
Diele
9,9 m²
Zimmer
13,8 m²
Garderobe
5,8 m²
Bad + WC
8,6 m²


16,95
16,95
5,50
22,90
5,50
5,00
0,50
11,45
11,45
0,50
5,00
5,00
2,24
2,28
5,00
4,74
2,50
2,50
4,78
Terrasse
12,4 m²
Pergola ohne feste Überdachung
Terrasse
12,4 m²
Pergola ohne feste Überdachung
Zimmer
11,4 m²
Zimmer
11,4 m²
7,50
Wohnzimmer+Küche
37,0 m²
Diele
2,3 m²
Diele
2,3 m²
Wohnzimmer+Küche
37,0 m²
7,50
5,00
Vorraum
4,3 m²
Bad + WC
4,0 m²
Technikraum
5,5 m²
Technikraum
5,5 m²
Bad + WC
4,0 m²
Vorraum
4,3 m²
WM
WM
Gehsteig
1,50
6,50
5,00
5,00
PRIVATSTRAßE (Sackgasse mit PKW-Umkehrplatz)
3,50

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein neues Objekt für modernes Familienwohnen – eine luxuriös gestaltete Doppelhaushälfte mit fünf Zimmern im Potzneusiedl. Das Objekt besteht aus **zwei Stockwerken mit großzügiger Größe, hervorragender Raumaufteilung, Garten, zwei komfortablen Parkplätzen und einer privaten Zufahrt**.

Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 132,3 m² Wohnnutzfläche**

  bestehend im **Erdgeschoß** aus: Vorraum, Wohnküche, Zimmer, WC mit Handwaschbecken und Dusche, Technikraum

  im **Obergeschoß** aus: Vorraum, 3 Zimmer, Badezimmer mit WC, Garderobe

- **Schlüsselfertig, beziehbar ab 2/2027**

- geeignet auch für größere Familien

- **Terrasse** und privater Vorgarten; Terrassenfläche rund 12,50 m²

- 2 private **PKW-Stellplätze** direkt beim Haus á rund 16,25 m²

- **rund 78,4 m² Garten**

- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**

- **sehr helle Räumlichkeiten**

- **Video:** Videobesichtigung

Ausführliche Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 2023-2025 gebaut und befindet sich in **einer neuen Wohnlage** in Potzneusiedl.

Im **Erdgeschoß** angekommen, erwartet Sie ein großzügiger **Vorraum**. Weiter geht es in den großzügigen Wohn-Essbereich des Objektes. Der **Wohn-Essbereich** bietet genug Platz, um mit Ihrer liebsten Zeit zu verbringen. Rechtshand befindet sich ein **Zimmer**, die **Gästebadezimmer** mit Dusche und **WC** und **Technikraum**.

Über den Stiegenaufgang unter dem ist möglich ein Abstellraum herstellen, gelangt man in das Obergeschoss. Das **Obergeschoß** besticht durch **3 Zimmer** (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer...), ein **Bad mit WC, Dusche und Badewanne** und begehbare **Garderobe**.

Die Doppelhaushälfte wird Schlüsselfertig verkauft. Im Preis sind inkludiert die Außenanlagen: eine eigene Zufahrt (3,5 m breit, Beton + 1,5 m Gehweg, die Straße endet mit einem Wendepunkt) und ist vollständig eingezäunt. Das Haus verfügt über eine moderne **Fußbodenheizung** in jedem Raum, basierend auf **einer Luft-Wasser-Wärmepumpe**, sowie Kunststoff Fenster - Anthrazit (Rehau, 3-Glas) mit Schiebefenstern (HS Portal) zum Garten, hochwertigen Estrich, Vorbereitung für elektrische Rollos im gesamten Haus (auf eigene Kosten eingerichtet), Koaxialkabelverteilung zu Steckdosen in allen Räumen, Türklingel, Sensorlicht, Wasser und Strom im Außenbereich, Vorbereitung der Terrasse, Gartenzaun. **Das Haus ist teilerschlossen an die Versorgungseinrichtungen angeschlossen** (Strom, Wasser, Abwasser mit Pumpstation, Kabel-TV/Internet), und verfügt über einen eigenen sekundären Wasserzähler und Stromzähler.

Lage

Potzneusiedl ist ein gemütliches Dorf im Burgenland Im Bezirk Neusiedl am See, mit rund 700 Einwohnern. Die ruhige Lage mitten in der Natur ist perfekt für Familien, auch dank des Zugangs zu Sport- und Freizeitaktivitäten. Das Dorf verfügt über einen Kindergarten, einen Arzt und ein Geschäft. Es ist eine **hervorragende Autobahnanbindung** zur Verfügung, **Richtung Wien und Bratislava**, sowie **Einkaufsmöglichkeiten in Parndorf** (10 Minuten), Bruck an der Leitha (10 Minuten) bzw. Kittsee (10 Minuten).

Infrastruktur

• Schule (Gattendorf) – 3,8km

• Kindergarten - 550m

• Ärzte - 750 m

• Bahnhof (Gattendorf) – 5km

• **Autobahn A6** – 3,1km oder **A4**

• Dorfkiosk Potzneusiedl - 800 m

• Schloss Potzneusiedl - 850 m

• Gemeindeamt - 550m

• Neusiedl am See - 17 km

• **Bratislava - 29 km**

• **Flughafen Schwechat - 39 km**

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- **Eingangsbereich** / Vorraum
- **offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich**
- **Zimmer**, nutzbar als Büro, Gäste- oder Spielzimmer
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Technikraum**
- Stiegen Bereich

Obergeschoss

- **Elternschlafzimmer**
- **Kinderzimmer**
- weiteres **Zimmer**, nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **großzügiges Badezimmer mit Badewanne und WC**
- begehbarer **Garderobe**
- Flur

Ausstattung und Haustechnik

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser**
- **Fußbodenheizung**
- separater Technikraum
- zwei Badezimmer mit WCs
- großzügige Fensterflächen
- **nicht möbliert**
- **belagsfertig**
- zwei private PKW-Stellplätze

Garten, Terrasse und Parken

Der Außenbereich bietet Platz für Erholung, Familienzeit und gesellige Sommerabende. Zwei eigene PKW-Stellplätze befinden sich unmittelbar beim Haus an der privaten Zufahrt; öffentliches Parken ist für den Alltag daher nicht erforderlich.

Hinweis für Kaufinteressenten

Verpflichtung zur Begründung eines Hauptwohnsitzes:

Jeder Käufer verpflichtet sich mit dem Erwerb der Immobilie, **nach dem Kauf einen Hauptwohnsitz in Potzneusiedl zu begründen und dort entsprechend anzumelden**. Diese Verpflichtung ist **Bestandteil des Kaufvertrages**.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <4.000m
Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <8.000m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <1.000m
Post <3.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap