

Landhaus mit 2.600m² naturnahem Garten und Schwimmteich



Objektnummer: 6891/351

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2473 Potzneusiedl
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m²
Nutzfläche:	312,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	2.350,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hartmut Lehner

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz





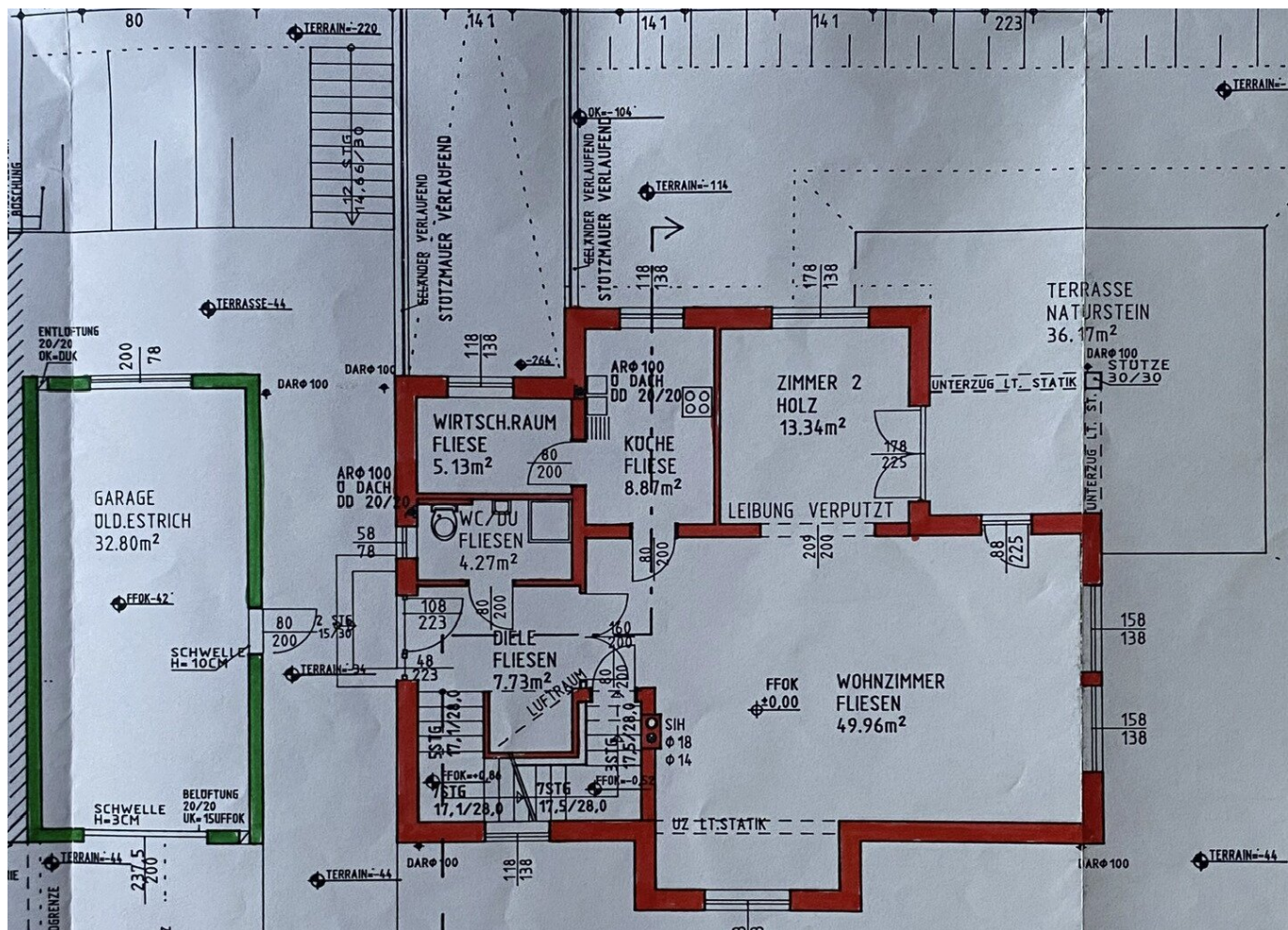


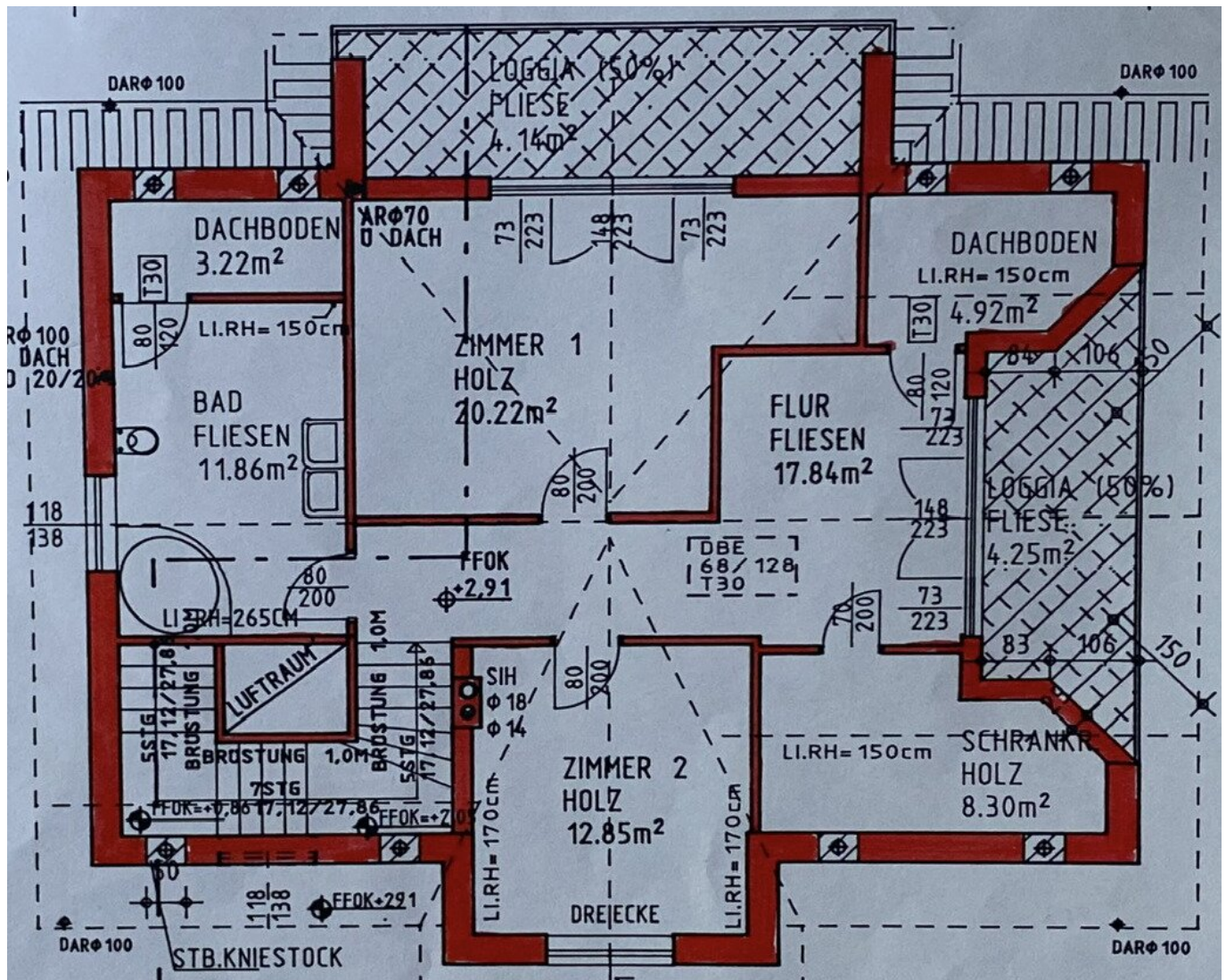


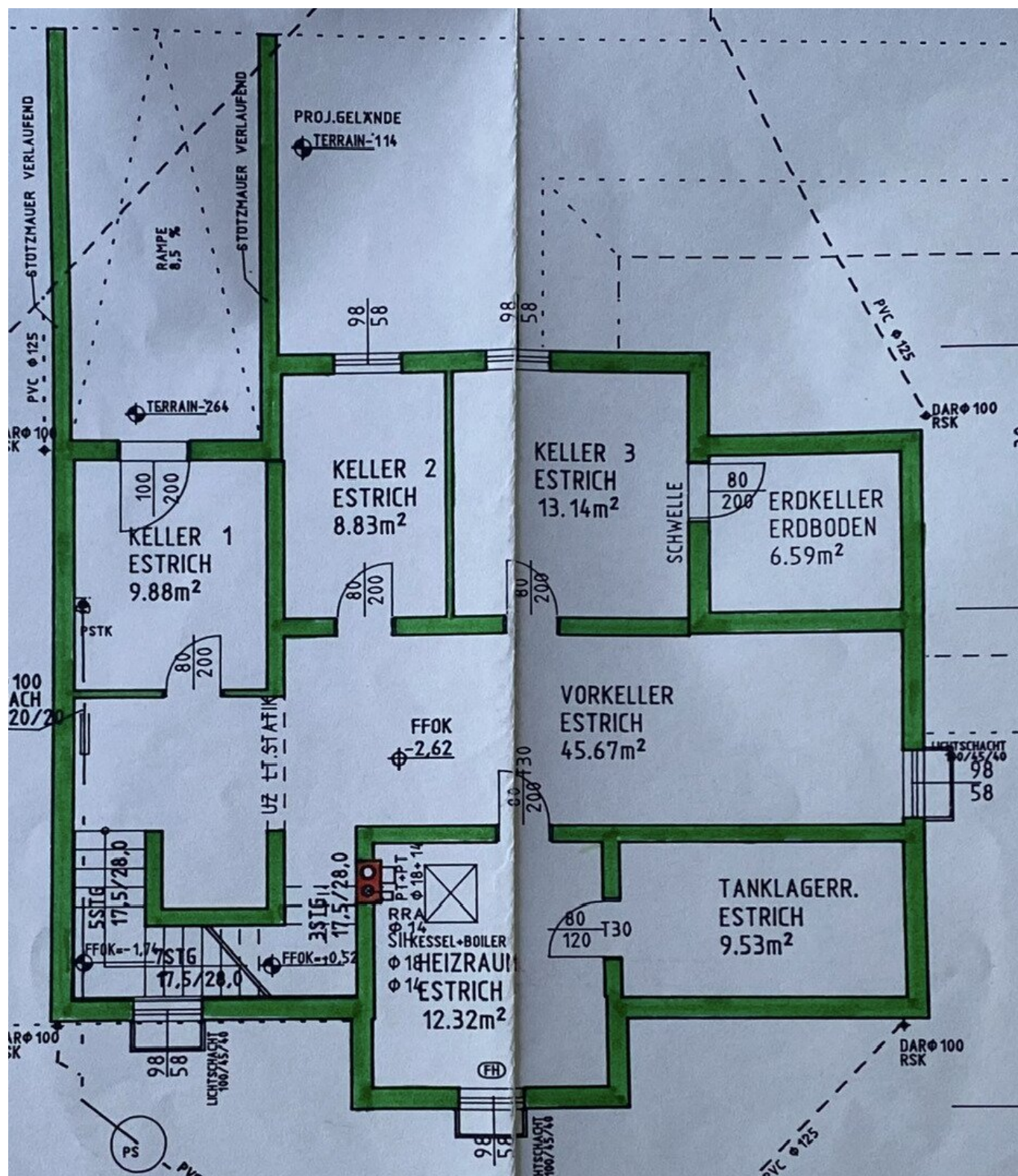












Objektbeschreibung

Ruheoase am Ortsrand 25 Autominuten von Wien

Das Landhaus bietet auf **159m2 Wohnfläche** eine **durchdachte Raumaufteilung mit modernem Komfort**. Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer Seitenstraße (kein Verkehr). Der große, gepflegte, naturnahe Garten mit **Schwimmteich** nächst angrenzenden Wald bringt die nötige Entspannung ist uneinsichtig und sorgt für angenehme Privatsphäre.

Zeitgemäße Haustechnik mit moderner Pelletszentralheizung, Luftwärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung, **Klimaanlage, Alarmanlage, Green-Up-Steckdose zum Laden eines Elektroautos sowie Glasfaseranschluss** sorgen für ein modernes Lebensgefühl. Die hellen Räume verfügen alle über einen schönen Blick in die grüne Natur und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Nebengebäude: Gartenhaus und Garagenhaus

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 159 m²
- Grundstück: ca. 2609 m²
- Zimmer: 5 Zimmer + mehrere Nebenräume
- Keller: ca. 100m²
- Garagenhaus ca. 36m²
- Gartenhaus ca. 18m² neben dem Schwimmteich
- Heizung: Pelletsheizung zentral
- Internet: Glasfaseranschluss

- Sonnenschutz: Rollläden
- Besonderheit: ungestörte Lage am Waldrand
- Nutzung: ideal für Familien, Pärchen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG):

- Vorraum mit Garderobe und Stiegenaufgang
- helles **großzügiges Wohn-Esszimmer ca. 50m² mit Ausgang auf die überdachte Terrasse ca. 40m²** (absperrbar mit Scherengitter)
- Komplette ausgestattete Küche mit neuwertigen Geräten
- anschließender Wirtschaftsraum
- Zimmer mit Ausgang Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, WC
- Eingang mit Sicherheitstüre

Dachgeschoss (DG):

- 3 Zimmer, 2 davon mit Ausgang eigene Loggia
- 2x Loggia mit je 4m² mit Blick in den Garten bzw. Wald

- Schrankraum ca. 8m²
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken + Fußbodenheizung
- WC
- 2 Abstellräume

Kellergeschoss (KG):

- 5 Räume
- 1 davon mit Ausgang in den Garten über Rampe
- Heizraum
- separater Lagerraum Pellets
- ca. 100m² Nutzfläche

Garten nicht einsehbar:

- Obstbäume und heimische Gehölze die im Sommer ausreichend Schatten spenden
- Schwimmteich ca. 100m² mit Entspannungszone
- anbei befindet sich ein **neuwertiges Gartenhaus + überdachter Terrasse zusammen ca. 18m²**

- Terrasse aus Klinker-Ziegeln und Holzsteg vor dem Teich
- Hochbeete aus Tuffstein gemauert
- Beerengarten
- für malerische Optik **im Sommer wie im Winter sorgt die durchdachte Bepflanzung und erzeugt Urlaubsgefühle im Alltag**
- Liegenschaft durchgehend umzäunt
- Ausgang in den angrenzenden Wald

Weitere Daten:

Gesamtgrundfläche: 2609m², Gartenfläche: 2350m²

WOHNHAUS: massive Bauweise, 38er-Planblock-Ziegel, **BJ 1995 laufend durchgeführte Modernisierungen**, WFL 158,39 m²

Die Räume sind so aufgeteilt, dass Arbeitsbereich, Wohnbereich und Schlafbereich getrennt sind

Die **40m² überdachte Terrasse** ist vom Wohnbereich und Garten begehbar,

mit Lärchenholz und Steinmauer gestaltet und **das ganze Jahr nutzbar**

Sandstein bei Trockenmauer, Stufen und Wegen im Garten verwendet,

reichlich Ziergehölz und Sichtschutz, **Garten nicht einsehbar**

Die Flächen im DG könnten für zusätzlichen Wohnraum ausgebaut werden - Loggia

Fußböden in Feinsteinzeug (EG) und Holzdielen (DG)

Garage mit viel Stauraum, ca. 35m²

, dahinter kleine, überdachte Terrasse für Holzlagerung oder zum Wäschetrocknen nutzbar

Auffahrt zum Haus in Granitpflaster ausgeführt,

Green-Up-Steckdose zum Laden eines Elektroautos

Tor bei der Auffahrt zum Haus und Garagentor mit elektrischem Antrieb

Zentralheizung: **Pelletsheizung plus Lagerraum 2014 im Keller installiert**

Großteil des **Kellers** wurde **im Trockenbau** (Gipskarton und Schiffboden) ausgeführt:

es gibt **je nach Bedarf viel Platz für Arbeitsraum, Büroraum, Stauraum**, Vorratsraum, Werkzeugkeller

und Erdkeller für Gemüse bzw. für die Überwinterung von Kübelpflanzen

Fenster in Holz-Alu-A

usführung, 3-fach Verglasung, erneuert 20

17

(ausgenommen Balk

on- und Terrassentür), Sonnenschutz-Rollläden und **Insektenschutz** außen

Alarmanlage plus Scherengitter (sichert zusätzlich die Terrasse beim Wohnzimmer)

Klimaanlage im Obergeschoß, zusätzliche Fußbodenheizung im Badezimmer

Massivholz-Innentüren (Erlenholz)

Im Garten ist genug Platz für weitere Anbauflächen.

Lage:

- ??ca. **25 Fahrminuten nach Wien bzw zum Flughafen Schwechat**
- ??ca. 30 Minuten mit der Bahn nach Wien, Bahnhof Neudorf
- ca. ??20 Minuten nach Bratislava, Anbindung A6
- ??ca. 10 Minuten zum Outlet Center

Bezirk Neusiedl am See, nördliches Burgenland, die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten: diverse Hofläden im Ort, Lebensmittelgeschäfte in den Nachbarorten, Markt der Erde in Parndorf, Bio-Supermarkt in Kittsee, Einkaufszentren in den umliegenden Städten (Neusiedl/See, Bruck/Leitha, Kittsee, Outletcenter Parndorf), Ärztin im Ort, Tierärztin im Nachbarort, Kindergarten im Ort, Schulen in Gattendorf und Zurndorf, Neusiedl/See

Die angrenzenden Naherholungsregionen Neusiedler See und Donau-Auen mit ihrer einzigartigen Natur, zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten ebenso die berühmten Weinbaugebiete Carnuntum und Neusiedersee alles liegt vor der Haustüre.

Preise & Details:

Kaufpreis: EUR 700.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <6.500m

Arzt <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <1.000m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap