Einmalige Gelegenheit – modernes Kellerstöckl in traumhafter Golfplatzlage in Neudauberg



Objektnummer: 7044/3006

Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7574 Neudauberg
Baujahr:	2026
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Garten:	200,00 m²
Keller:	18,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch

GRITSCH Immobilien
Einhornweg 2
6068 Mils

T +43 676 6673674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !
Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?
Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

GRITSCH
Immobilien

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils
0043 676 6673674
office@gritsch.immo
www.gritsch.immo

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt:

Kellerstöckl D – Wohnen am Golfplatz

Projekt Teichweg | Neudauberg | Südburgenland

In traumhafter Sonnenlage direkt am Golfplatz von Neudauberg entsteht mit dem Projekt „Teichweg“ ein exklusives Ensemble aus nur sieben Einheiten. Von den insgesamt vier traditionellen Kellerstöckln ist nun noch **Kellerstöckl D** verfügbar – eine seltene Gelegenheit, sich ein modernes Refugium inmitten der sanften Hügellandschaft des Südburgenlands zu sichern.

Das Grundstück

Die Liegenschaft befindet sich auf der **Parzelle D (ca. 494 m²)** und wird über eine neu errichtete Privatstraße mit Wendeplatz erschlossen. Die leichte Hanglage eröffnet einen freien Blick über die idyllische Landschaft und sorgt für optimale Belichtung der Wohnräume. Großzügige Garten- und Terrassenflächen sowie **zwei private Parkplätze** direkt am Haus bieten hohen Wohnkomfort und ausreichend Privatsphäre.

Die Architektur – Tradition neu interpretiert

Das Kellerstöckl verbindet die traditionelle burgenländische Bauform mit moderner, klarer Architektur und hochwertiger Bauweise. Außen ist das Gebäude nahezu fertiggestellt – innen befindet es sich im **Rohbauzustand**, wodurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für den Eigenausbau gegeben sind.

Ideal für:

- Eigennutzer mit Wunsch nach Individualisierung

- Investoren
- Zweitwohnsitz- oder Feriennutzung
- Kombination aus Eigennutzung & Vermietung

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss – ca. 43 m²

- Offener Wohn- / Ess- / Kochbereich
- Gäste-WC
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Innenliegende Treppe ins Obergeschoss

Der Wohnbereich ist großzügig konzipiert und öffnet sich zur Garten- und Terrassenfläche – perfekt für entspannte Sommerabende.

Obergeschoss – ca. 52 m²

- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Gangbereich

Die Schlafräume sind optimal geschnitten und bieten durch die Hanglage angenehme Lichtverhältnisse.

Kellergeschoss – ca. 41 m²

Über eine außenliegende Treppe vom Erdgeschoss erreichbar.

- Technik- und Lagerraum
- Separate Wohneinheit mit ca. 25 m² Wohn-/Ess-/Schlafbereich
- Eigenes Badezimmer

Diese Einheit eignet sich ideal als:

- Gästebereich
- Rückzugsort für Teenager
- Büro oder Studio
- Vermietbare Einheit

Bauweise & Technik (Auszug)

- Massive Bauweise
- 3-fach verglaste Fenster mit Aluschale
- Luft-Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Raffstores im Wohnbereich
- Separate TV-Vorbereitung je Einheit
- Kanal-, Wasser- und Stromanschluss vorhanden

Lage & Umgebung

Neudauberg liegt eingebettet in der sanften Hügellandschaft rund um Stegersbach.

- Direkt angrenzend: Golfanlage mit 45 Loch
- Ca. 2 km: Therme Stegersbach
- Zahlreiche Buschenschanken & Weingüter
- Rad- und Wanderwege vor der Haustüre
- Ruhige, sonnige Lage

Die Region gilt als eine der beliebtesten Freizeit- und Erholungsdestinationen im Südburgenland.

Besonderheit – Selbstausbau

Das Haus wird **innen im Rohbauzustand** übergeben.

Das bietet Ihnen:

? maximale Individualität

? freie Wahl der Materialien

? Kostenkontrolle beim Innenausbau

? Wertsteigerungspotenzial

Auf Wunsch können Ausbaustufen oder Sonderwünsche individuell abgestimmt werden.

Fazit

Kellerstöckl D bietet eine außergewöhnliche Kombination aus:

- moderner Architektur im traditionellen Gewand
- ruhiger Golfplatzlage

- eigenständiger Grundstücksparzelle
- zusätzlicher Einlieger-/Gästeeinheit
- flexiblem Innenausbau

Ein selten verfügbares Objekt in einem nahezu fertiggestellten Projekt.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich zu beraten und gemeinsam mit Ihnen den ersten Schritt in Richtung Ihres Wohntraums zu gehen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

GRITSCH Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | www.gritsch.immo

Courtagepassus

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

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 <2.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m
Bahnhof <6.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap