

## 3-Zimmer-Wohnung in Neufeld an der Leitha



VERKAUFT

Objektnummer: 3860\_74

Eine Immobilie von RE/MAX Next

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Zoltan Kelo**

RE/MAX Next  
Marktplatz 14/2/EG02

2186 Pottendorf

## Objektbeschreibung

H +43 699 17 37 76 09

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses in Neufeld an der Leitha. Die Wohnung bietet auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre besonderen Merkmale.

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 23,6 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und ist der zentrale Raum der Wohnung.
- 2 Schlafzimmern: Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf den Schneeberg – ein echtes Highlight der Wohnung.
- Küche: Die separat gelegene Küche ist funktional und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für einen kleinen Essbereich.
- Badezimmer: Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und sorgt somit für eine angenehme Belüftung und viel Tageslicht.
- Loggien: Zwei Loggien mit ca. 4,4 m<sup>2</sup> und 3 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitern den Wohnraum nach außen und bieten zusätzlichen Platz für Erholung oder Pflanzen.

### Ausstattung:

- Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung (Gestherme) beheizt, was eine individuelle Regelung der Raumtemperatur ermöglicht.
- Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 16,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche steht zur Verfügung und bietet viel Stauraum für Fahrräder, Möbel oder andere Gegenstände.
- Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift, was die Wohnung ideal für sportliche Menschen macht, die die Ruhe und den Ausblick in einer höheren Etage schätzen.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage in Neufeld an der Leitha. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten. Die Umgebung ist ideal für Naturfreunde, die die Nähe zum Schneeberg und der umliegenden Landschaft genießen möchten.

### Verkehrsanbindung:

Neufeld an der Leitha ist verkehrstechnisch bestens angebunden. Die Bahnstation Neufeld an der Leitha ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Eisenstadt und Wien. Die Fahrt nach Wien dauert mit dem Zug nur etwa 30 Minuten, was die Wohnung auch für Pendler attraktiv macht. Die Schnellstraße S4 führt ebenfalls direkt in die Landeshauptstadt Eisenstadt sowie zu den angrenzenden Städten und Regionen, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Anbindung genießen.

### Einkaufsmöglichkeiten:

In der unmittelbaren Umgebung der Wohnung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Ein Nahversorger sowie ein Bäcker sind schnell erreichbar. Für umfangreichere Einkäufe bietet sich das nahe gelegene Shopping-Center in Eisenstadt oder Mattersburg an, die in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar sind. Die Region bietet zudem zahlreiche lokale Märkte, die frische Produkte aus der Umgebung anbieten.

#### Schulen und Bildungseinrichtungen:

Für Familien mit Kindern bietet die Lage eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten und Volksschulen befinden sich direkt vor Ort. In den umliegenden Städten Eisenstadt und Mattersburg finden sich weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

#### Freizeitmöglichkeiten:

Neufeld an der Leitha bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der Neufelder See, der nur wenige Minuten entfernt ist und als beliebtes Naherholungsgebiet bekannt ist. Der See lädt zum Schwimmen, Spazieren und Radfahren ein und bietet eine ruhige, idyllische Atmosphäre, die sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Besucher anzieht.

Die umliegende Natur eignet sich ebenfalls ideal für Wanderungen und Ausflüge, insbesondere in Richtung des beeindruckenden Schneebergs, der bei klarer Sicht eine atemberaubende Aussicht bietet. Für sportlich Interessierte gibt es in Neufeld an der Leitha Sporteinrichtungen, darunter ein Sportplatz und ein Schwimmbad. Die Therme Linsberg Asia in Bad Erlach ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet Entspannung und Wellness auf höchstem Niveau.

#### Fazit:

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Neufeld an der Leitha bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität, Komfort und einer wunderschönen Aussicht. Sie eignet sich perfekt für alle, die eine ruhige Lage mit guter Anbindung und viel Potenzial suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

#### RECHTLICHES

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

#### DOPPELMAKLER

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

## FINANZIERUNG

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame

Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das

Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht

detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).

Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit

geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.

In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen