

## **Stilvoll Wohnen nahe dem Neufeldersee – Einfamilienhaus auf Eigengrund und Top-Ausstattung**



Baustelle 4

**Objektnummer: 130937**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	147,87 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	142,51 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

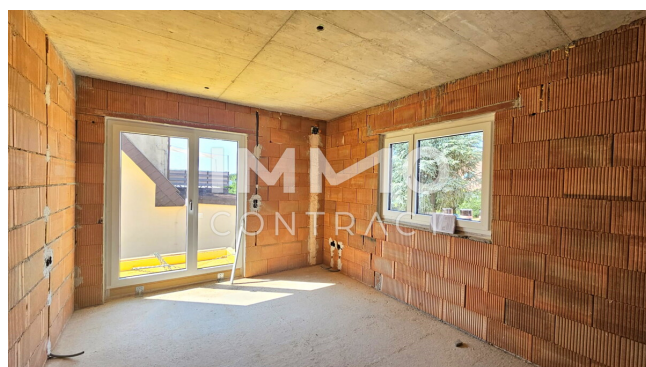
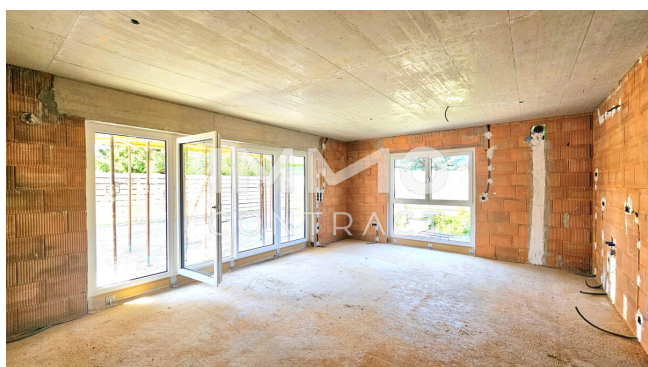
3% zzgl. 20% USt.

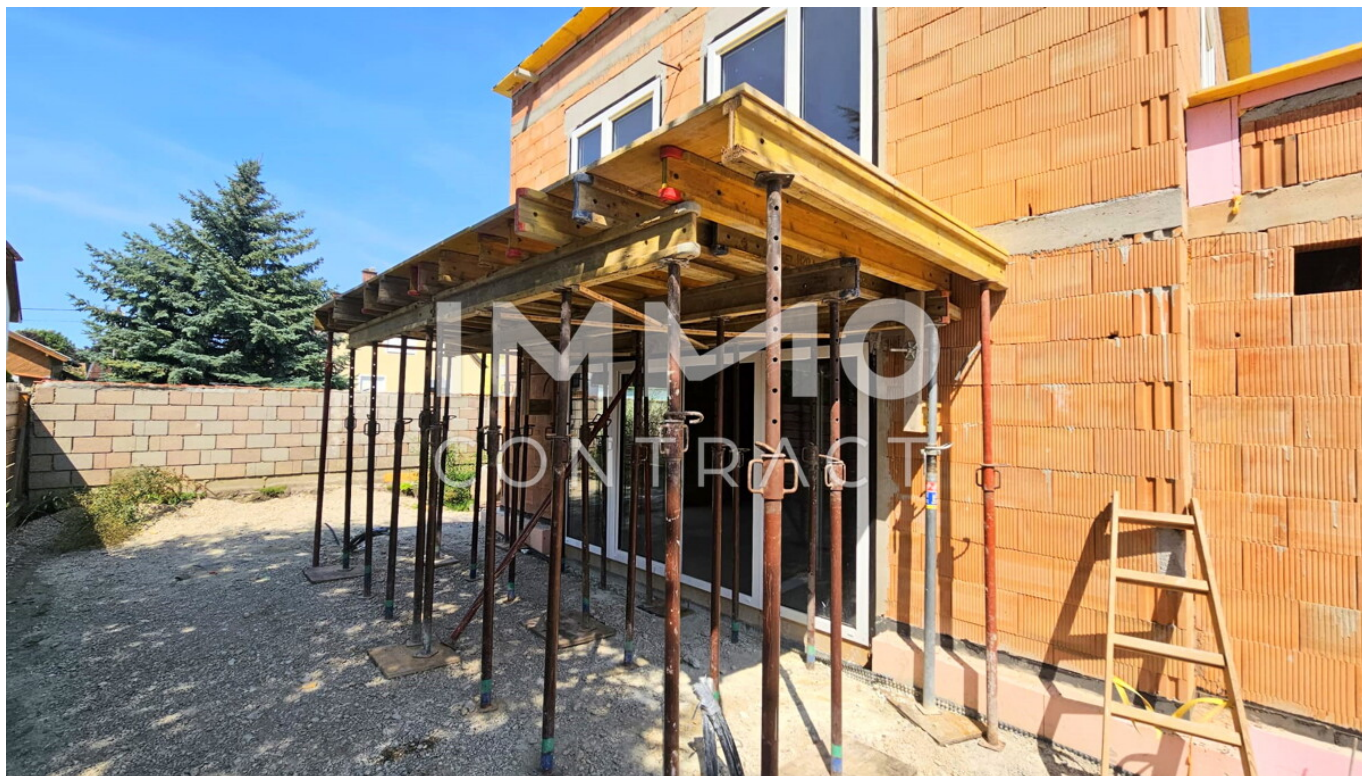
## Ihr Ansprechpartner



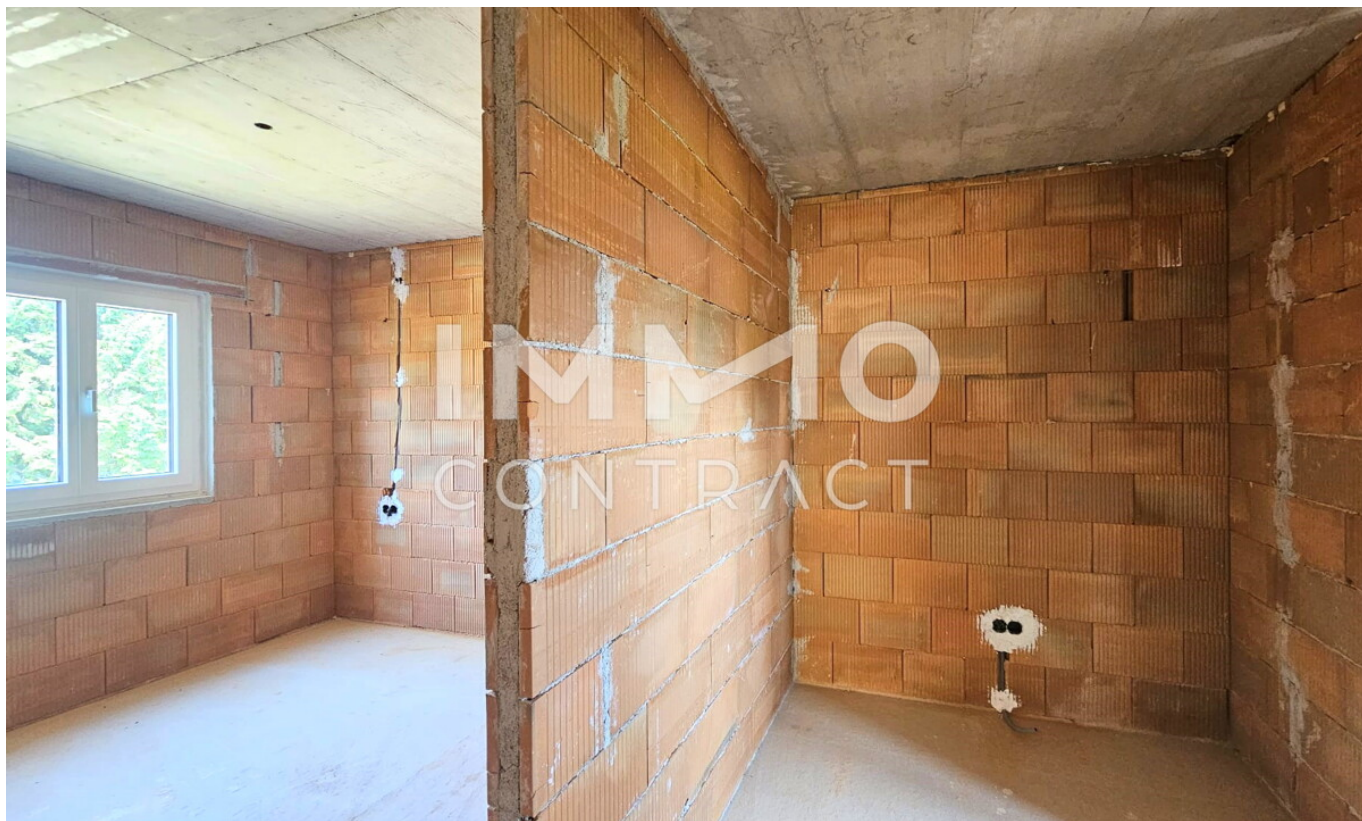
**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden









## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Objektbeschreibung

An einem Ort, an dem Ruhe, Natur und Stil aufeinandertreffen, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus – ein Refugium für Menschen mit Sinn für das Besondere. In exklusiver Lage, nur wenige Schritte vom Strand des Neufelder Sees entfernt und eingebettet in eine ruhige, sichere Wohngegend, vereint diese Immobilie höchsten Wohnkomfort mit einem Lebensgefühl der Freiheit und Geborgenheit. Das Haus ist Teil eines harmonisch konzipierten Ensembles auf demselben Grundstück, wobei ihm durch die rückwärtige Position eine besonders privilegierte Lage zuteilwurde. Hier entfaltet sich eine Oase der Ruhe und Privatsphäre. Die elegante Anordnung der Baukörper ermöglicht eine klare Trennung der Bereiche und verleiht dem Haus den Charakter eines eigenständigen Refugiums, das Rückzug und exklusiven Lebensstil auf höchstem Niveau vereint. Schon die moderne Architektur lässt erkennen, dass hier nichts dem Zufall überlassen wurde: Die massive, energieeffiziente Ziegelbauweise, edle Materialien und ein klarer, moderner Grundriss schaffen ein Wohnambiente, das zeitlose Eleganz und behagliche Großzügigkeit perfekt vereint. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine nach Süden ausgerichtete große Wohnküche, Schlafzimmer mit Bad, Gäste-WC und ein einladendes Vorzimmer. Das Obergeschoss bietet Platz für weitere 3 geräumige Schlafzimmer, 2 Bäder und separates WC. Eines davon, der Master-Bedroom, begeistert mit begehbare Garderobe mit En-Suite Badezimmer. Ihre Autos parken geschützt unter einem Carport, ein ca. 15 m<sup>2</sup> anschließender Haustechnikraum beherbergt die Heizung und bietet viel Stauraum. Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern lassen Innen- und Außenwelt harmonisch verschmelzen, während hochwertige Außenjalousien dezente Privatsphäre und stilvollen Sonnenschutz bieten. Im Inneren setzt sich der Anspruch an Exklusivität nahtlos fort. Wohnliches Eichenparkett und modernes Feinsteinzeug, hochwertige Sanitärausstattung komplettieren die qualitative Ausstattung. Die energieeffiziente Vaillant Sole-Wasser-Wärmepumpe mit zwei Tiefenbohrungen unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieses Hauses, ohne auf luxuriöse Behaglichkeit zu verzichten. Die Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen für ein wohliges Raumgefühl. Die perfekte Anbindung an die Autobahn Richtung Wien ermöglicht es Ihnen, pulsierendes Stadtleben jederzeit schnell zu erreichen – und doch bleiben Hektik und Lärm stets außen vor. Dieses Haus ist mehr als ein Zuhause: Es ist ein Rückzugsort, ein Statement und ein Ort, an dem Ihre Familie in Sicherheit, Stil und Leichtigkeit leben kann. Für Menschen, die keine Kompromisse machen – sondern das Leben in seiner schönsten Form genießen wollen. Gerne sende ich Ihnen auf Anfrage nähere Details und die Ausstattungsbeschreibung zu. Bei einem Beratungstermin, gerne vor Ort, freue ich mich, Ihnen dieses einzigartige Projekt näher bringen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605