

Architekten-Haus mit uneinsehbarem Gartenparadies in ruhiger Siedlungslage



Objektnummer: 3610_7217

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Baujahr:	ca. 1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	236,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

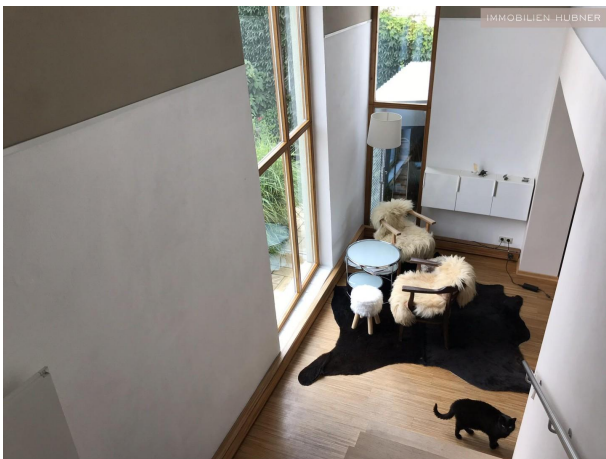
Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien



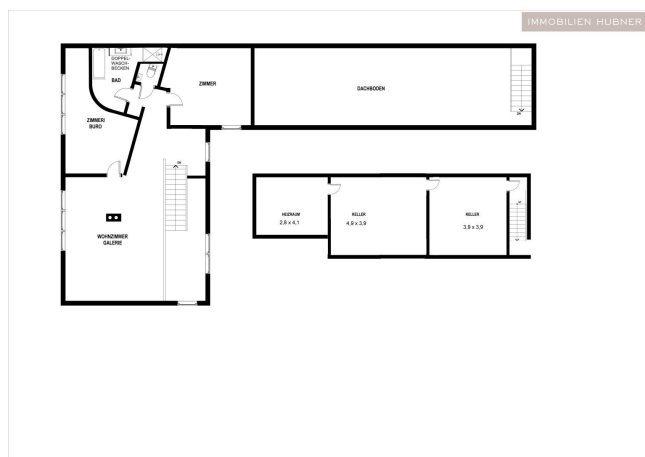
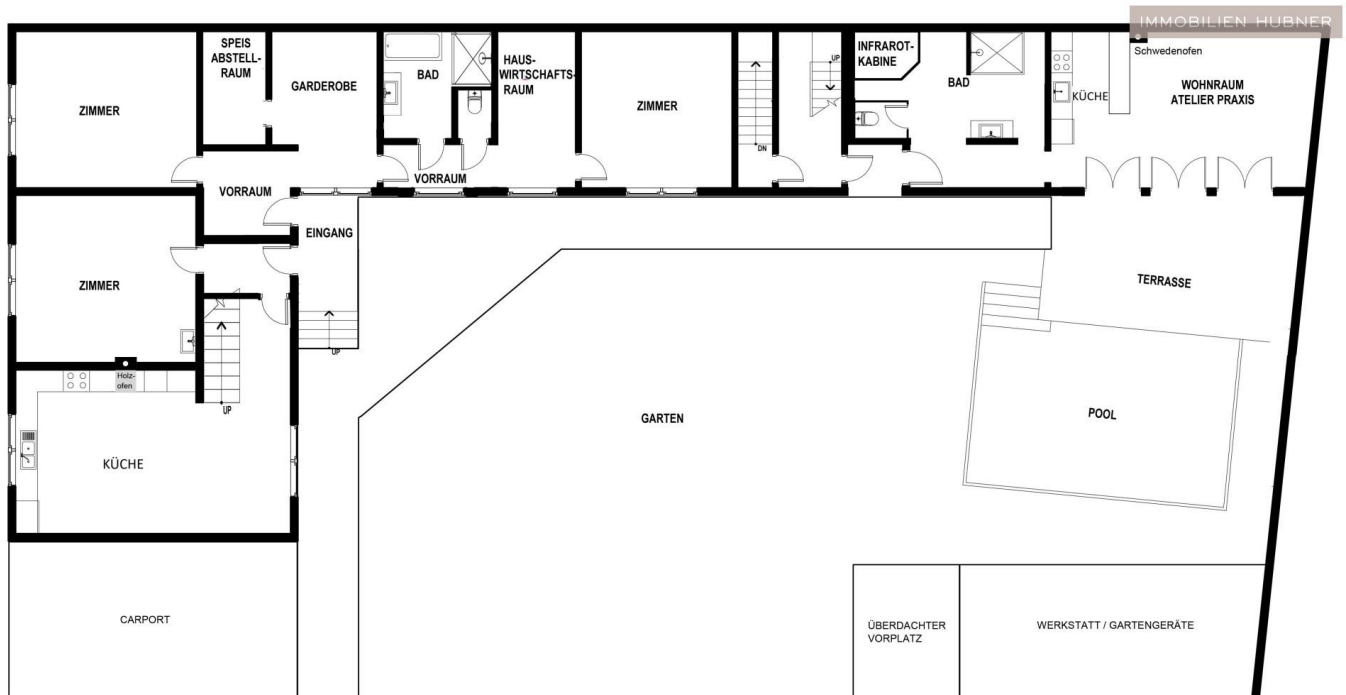












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses vom Architektenteam Eichinger und Knechtel entworfene Architekten-Haus in zentraler und trotzdem ruhiger Lage in Neufeld an der Leitha.

Tanken Sie Kraft im liebevoll gestalteten, uneinsehbaren Naturgarten. Erleben Sie Ruhe, Ruhe und nochmals Ruhe und schalten Sie in Sekundenschnelle ab von den täglichen Strapazen.

Das Grundstück erstreckt sich über 618m² und teilt sich auf in Haupthaus mit Zubau (Atelier) und 367m² Garten mit Werkstatt und Carport auf.

Ein Highlight stellt das 6,30m x 4m große solarbeheizte Schwimmbecken dar, das der Liegenschaft ein Urlaubsflair verleiht.

RAUMAUFTEILUNG ERDGESCHOSS

- Vorzimmer
- Garderobe
- Zimmer
- Zimmer
- Küche
- Abstellraum / Speis
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche
- WC
- Hauswirtschaftsraum
- Zimmer
- Stiegenaufgang zum Dachboden
- Stiegenabgang zum Keller

WOHNEINHEIT "LOFT-Wohnung"

- Wohnraum / Atelier
- mit Küche
- Badezimmer mit Dusche, Infrarotkabine, Waschtisch
- WC

RAUMAUFTEILUNG OBERGESCHOSS

- Wohn-/Galeriezimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschecken
- WC
- Dachboden

RAUMAUFTEILUNG KELLER

- Raum 1 (4,9m x 3,9m)
- Raum 2 (3,9m x 3,9m)
- Heizraum (2,8m x 4,1m)

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Architekten-Haus
- MÖGLICHKEIT 3 Wohneinheiten zu gestalten
- PERFEKTE Büro/Praxis-Wohn-Kombination
- barrierefreier Zugang zum hofseitigen Bauteil
- gepflegter Zustand
- Möglichkeit zur Umrüstung der Heizung (Luftwärmepumpe)
- wunderschöner Garten
- solarbeheiztes, traumhaftes Pool
- absolute Ruhelage
- idyllische Umgebung
- Carport
- viel Stauraum
- Supermärkte fußläufig erreichbar

WARUM NEUFELD AN DER LEITHA???

- Wohnen, wo andere Urlaub machen :)
- Naherholungsgebiet Leitha-Au in unmittelbarer Nähe
- Familienstrandbad Neufelder See
- Autobahnanbindung A3 (Hornstein) nach Eisenstadt (15 min) oder Wien (35min)
- vom Bahnhof Neufeld (in 10 min zu Fuß erreichbar) in 35 min nach Wien
- Autobus nach Eisenstadt und Wiener Neustadt
- Leitha Radwanderweg & B11 Leitharadweg
- optimale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

KONTAKT:

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 157.6

Bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz E

Wärmebedarf

f:

Faktor Gesamt 1.93

Wärmeenergieeffizienz:

Klasse

D

Faktor Gesamtenergieeffizienz: