

EIGENGRUND in NEUFELD!!! Generalsaniertes, großzügig angelegtes Haus mit Salzwasserpool und Garage!!



Wohn-Ess-Zimmer

Objektnummer: 3610_7856

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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







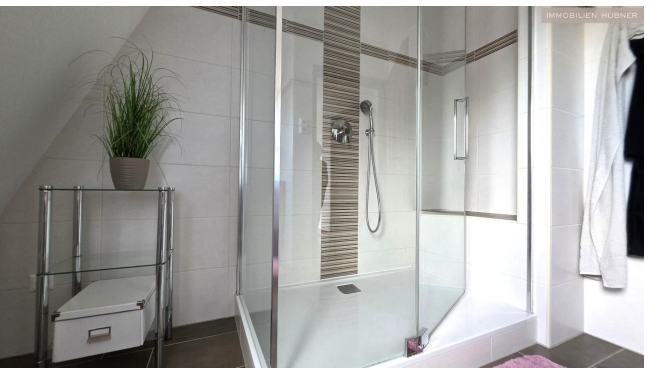




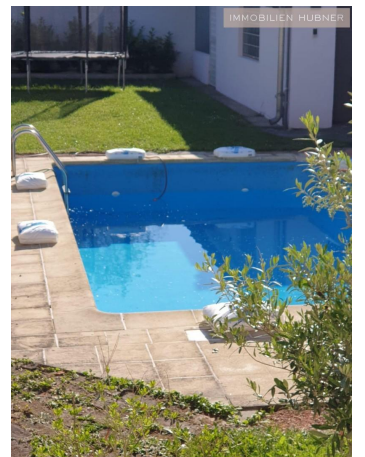
IMMOBILIEN HUBNER

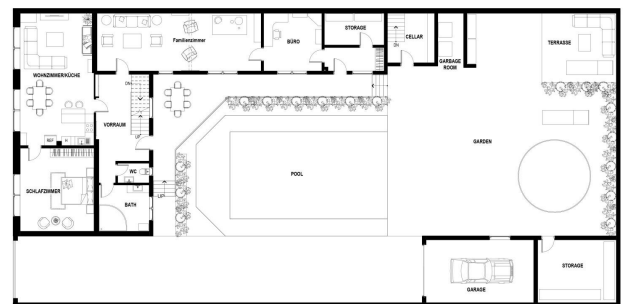
HUBNER

UM DIE PRIVATSPHÄRE ZU WAHREN,
BITTEN WIR SIE UM VERSTÄNDNIS,
DASS KEINE FOTOS DER SCHLAFRÄUME
ABGEBILDET WERDEN













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses in Ziegelmassivbauweise errichtete, hochwertig und liebevoll ausgestattete, erst kürzlich generalsanierte Haus in zentraler und trotzdem ruhiger Lage in Neufeld an der Leitha.

Es besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und einen äußerst gepflegten Zustand. Im fast uneinsehbaren Garten mit optimaler Privatsphäre sind Wohlfühlen, Erholen und Entspannen angesagt.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, umgeben von viel Grün und dennoch verkehrsgünstig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb kurzer Distanz fußläufig erreichbar. Sie sind bestens an die Infrastruktur angebunden und können gleichzeitig die Ruhe genießen.

Das Grundstück erstreckt sich über 622m² und teilt sich auf in

- Garten
- Haus straßenseitiger Bauteil
- Haus gartenseitiger Bauteil (ist mit dem Haupthaus verbunden, kann aber auch als separate Wohneinheit mit eigenem Eingang genutzt werden)
- Terrasse 1 (am Haus mit Markise)
- Terrasse 2 mit Pergola (im Garten)
- Einfahrt (mit verlegten Steinplatten)
- Garage (mit elektr. Tor)
- Abstellbereich (für Mülltonnen oder Gartenutensilien)
- Schuppen (für Fahrräder, etc.)
- solarbeheiztes Salzwasserpool (6,30m x 4m)

Die Pläne / Skizzen dienen der Veranschaulichung - für Maße kann keine Haftung übernommen werden.

RAUMAUFTEILUNG ERDGESCHOSS (straßenseitiger Bauteil)

- Vorzimmer
- Wohn-Ess-Zimmer mit
- offener Küche
- Zimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- WC mit Waschbecken
- Stiegenaufgang zum Obergeschoß
- Stiegenabgang zum Keller

gartenseitiger Bauteil, nutzbar auch als separate WOHN EINHEIT mit eigenem Eingang

- Vorzimmer

- Abstellraum (Anschlüsse für Badezimmer vorhanden)
- Zimmer (Anschlüsse für Küche vorhanden)
- Zimmer

RAUMAUFTEILUNG OBERGESCHOSS

- Galeriezimmer im Halbstock
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit 2-Personen-Dusche
- separates WC
- Dachbodenausbau mit Wirtschaftsraum und Schrankraum/Abstellraum

RAUMAUFTEILUNG KELLER (Zugang vom Haus UND vom Garten)

- Raum 1
- Raum 2 (Werkstatt)
- Raum 3
- Heizraum

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- generalsaniert, sehr guter, gepflegter Zustand
- das Paradies für Ihre Familie
- optimale Büro/Praxis-Wohn-Kombination
- Möglichkeit 2 separate Wohneinheiten zu gestalten
- neue Eingangstüren (2024)
- 3-fach-verglaste Thermo-Isolierglas-Fenster, zum Teil aus 2024, mit Außenbeschattung (teilw. elektr., teilw. manuell)
- Klimaanlage im Obergeschoß
- Gegensprechanlage mit Live-Bild und großem Screen
- Terrasse 2024/25 erneuert (Bodenbelag, Geländer)
- gepflegter Zustand
- wunderschöner Garten
- Hausbrunnen (für Gartenbewässerung)
- solarbeheiztes, traumhaftes Salzwasser-Pool
- seit 2016 Gas-Heizung (davor Öl)
- das Dach wurde 1999 komplett neu eingedeckt
- wunderbare Ruhelage
- idyllische Umgebung
- Garage
- 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

Diese wunderschöne Liegenschaft ist ideal für Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und ein gepflegtes Zuhause legen. Hier können Sie auf Wunsch sofort einziehen und sich wohlfühlen. Der wunderschöne Garten bietet viel Platz für Freizeit und Erholung und wird Ihr persönliches Paradies.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin (gerne auch abends oder am Wochenende) und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

WIR SIND IHR MAKLER!

Frau Kerstin Fried
 Mobil: +43 664 88 730 881
 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Herr Robert Fried
 Mobil: +43 664 88 296 010
 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
 Heizwärmebedarf: 170.5 kWh/(m²a)
 Klasse Heiz E
 Wärmebedarfskoeffizient:
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.45
 Klasse D
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: