

## **Moderne Eigentumswohnung mit 28 m<sup>2</sup> Dachterrasse in bester Lage**



Wohnbereich

**Objektnummer: 2275\_7594**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

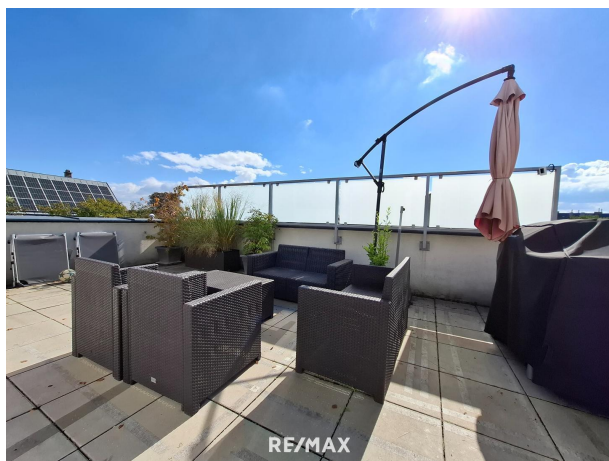


**Karsten Petsch**

RE/MAX Style  
Ruster Straße 85 Top 0.05  
7000 Eisenstadt

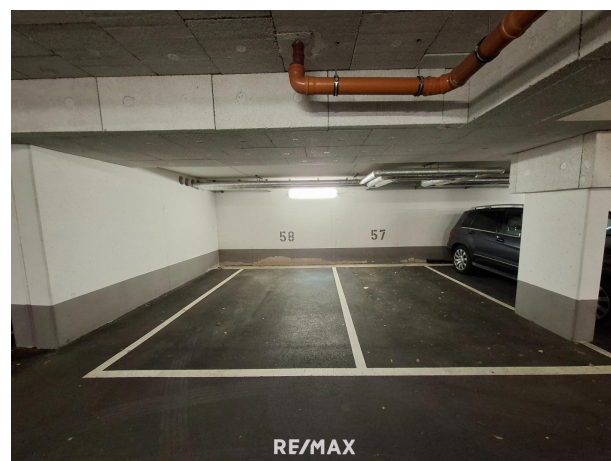


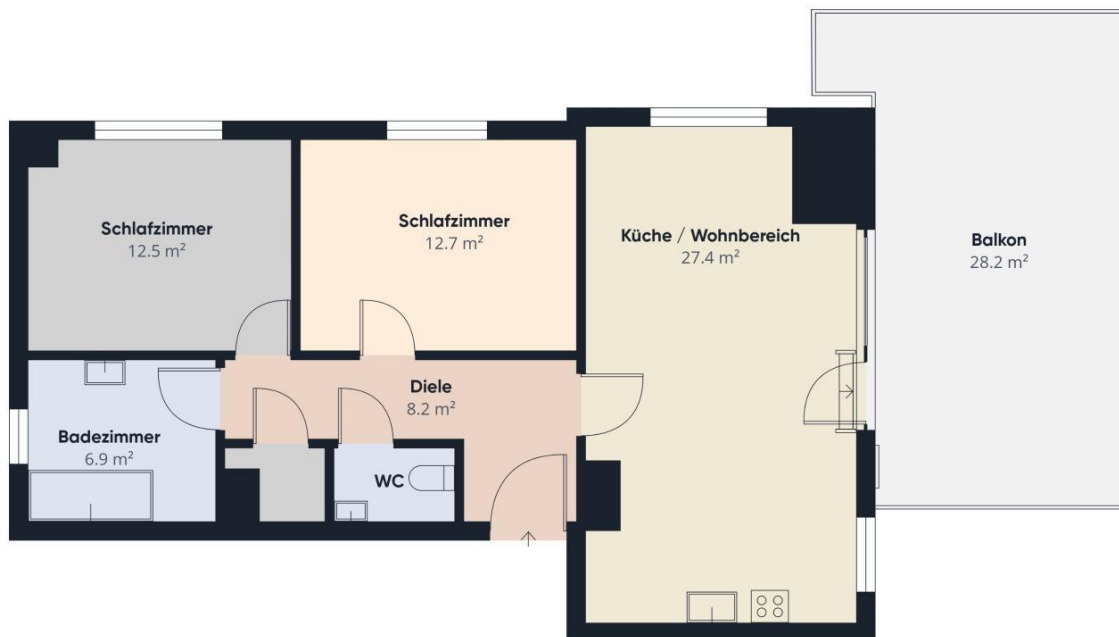












Ungefähre Gesamtfläche<sup>m</sup>  
71.1 m<sup>2</sup>  
Balkone und Terrassen  
28.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

RE/MAX

## Objektbeschreibung

### **Exklusives Wohnen in Neufeld an der Leitha - Ihre Traumwohnung wartet auf Sie**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Neufeld, einer idyllischen Gemeinde in Eisenstadt - Umgebung. Diese wunderschöne Eigentumswohnung verbindet stilvolles Wohnen mit Naturverbundenheit und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, Lebensqualität auf höchstem Niveau zu genießen.

Die hochwertig ausgestattete Wohnung besticht durch ihre topmoderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Außenbereiche. Ein Highlight ist sicherlich die 28 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die einen Blick auf die hohe Wand bietet.

Machen Sie sich vorab ein genaues Bild über unseren Online Rundgang:  
<https://www.remax.at/lkdok/360/2275/7594/index.html>

### **die Vorteile im Überblick**

- großer Wohnbereich mit offener Küche sowie Zugang zur Dachterrasse
- Wohnbereich und beide Schlafzimmer klimatisiert
- Sat Anschluss im Wohnbereich sowie in beiden Schlafzimmern
- Netzwerkanschluss in allen Räumen
- Küche vollausgestattet mit Markengeräten (Siemens)
- Badezimmer mit Badewanne sowie Platz für eine Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- WC separat
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- moderne Pelletsheizung
- Niedrigenergiestandard
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- eigenes Kellerabteil

Die Lage der Wohnung ist ein weiteres Plus. Spar, Trafik, Restaurant, Kindergarten, Schule, Bushaltestelle sowie der Bahnhof, der eine Direktverbindung nach Wien bietet, sind zu Fuß erreichbar. Die Autobahnauffahrt erreicht man nach nur ca. 3 Minuten. Nur 2 Minuten von der Wohnung entfernt beginnen malerische Wanderwege.

### **INFORMATIONEN ZUR STADTGEMEINDE**

Neufeld ist eine Stadt mit 3486 Einwohnern im Bezirk Eisenstadt - Umgebung. Wunderschön gelegen in der immer beliebter werdenden Region südlich von Wien, nur wenige Autominuten



von Eisenstadt und Wiener Neustadt entfernt. Neufeld verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, z.B. einen Bahnhof mit Direktverbindung nach Wien, Volks- und Mittelschule, mehrere Restaurants, moderner Spar, Bank, Post, Ärzte, Apotheke oder auch eine Cocktailbar und Eisdielen. Das Highlight ist aber sicherlich der beliebte Neufelder Badensee in Gehweite der Wohnung - hier werden Träume wahr.

## **ENTFERNUNGEN**

- Nahversorger (Spar) & Trafik 500 m
- Restaurant & Eisdielen 500 m
- Café 50 m
- Arzt & Apotheke 300 m
- Kindergarten 350 m
- Volks- & Mittelschule 350 m
- Bank & Post 400 m
- Strandbad Neufelder See 850 m
- Bushaltestelle 400 m
- Bahnhof 800 m
- Autobahnauffahrt 3,5 km
- Einkaufszentrum Eisenstadt 14 km
- Familypark St. Margarethen 24 km
- Wiener Stadtgrenze 34 km

## **RECHTLICHES**

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.

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

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 47.5 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm B

ebedarf:

Faktor Gesamten 0.79

ergieeffizienz:  
Klasse Faktor Ge A  
samtenergieeffizi  
enz:

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!