

**Endlich Raum zum Wohlfühlen – gemütliches, gepflegtes und leistbares Zuhause in ruhiger Lage“**



**IMMO  
CONTRACT**

Außen 2

**Objektnummer: 1939/133087**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2763 Neusiedl
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #c8512e; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #fca800; color: white; padding: 2px 5px;">E</span> 2,58
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

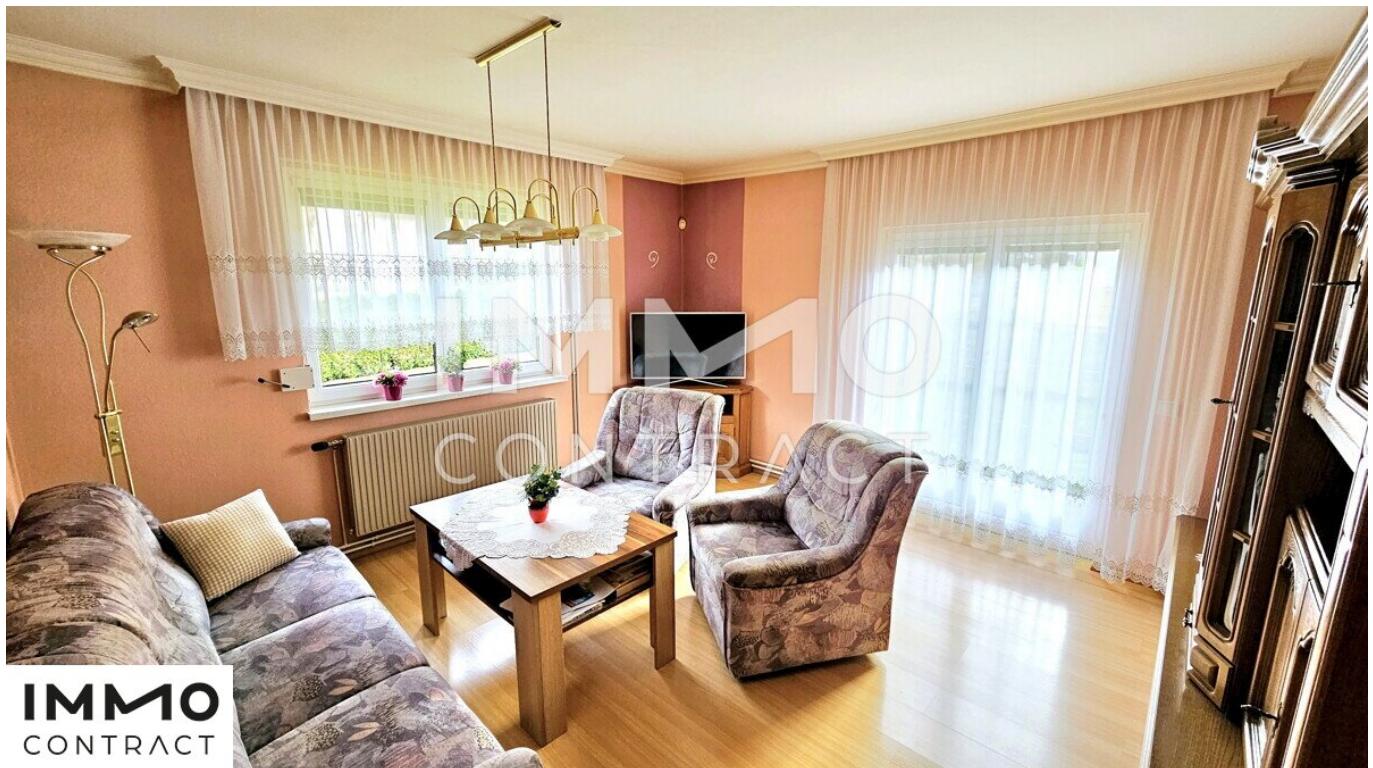
## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 676 841 420-605



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



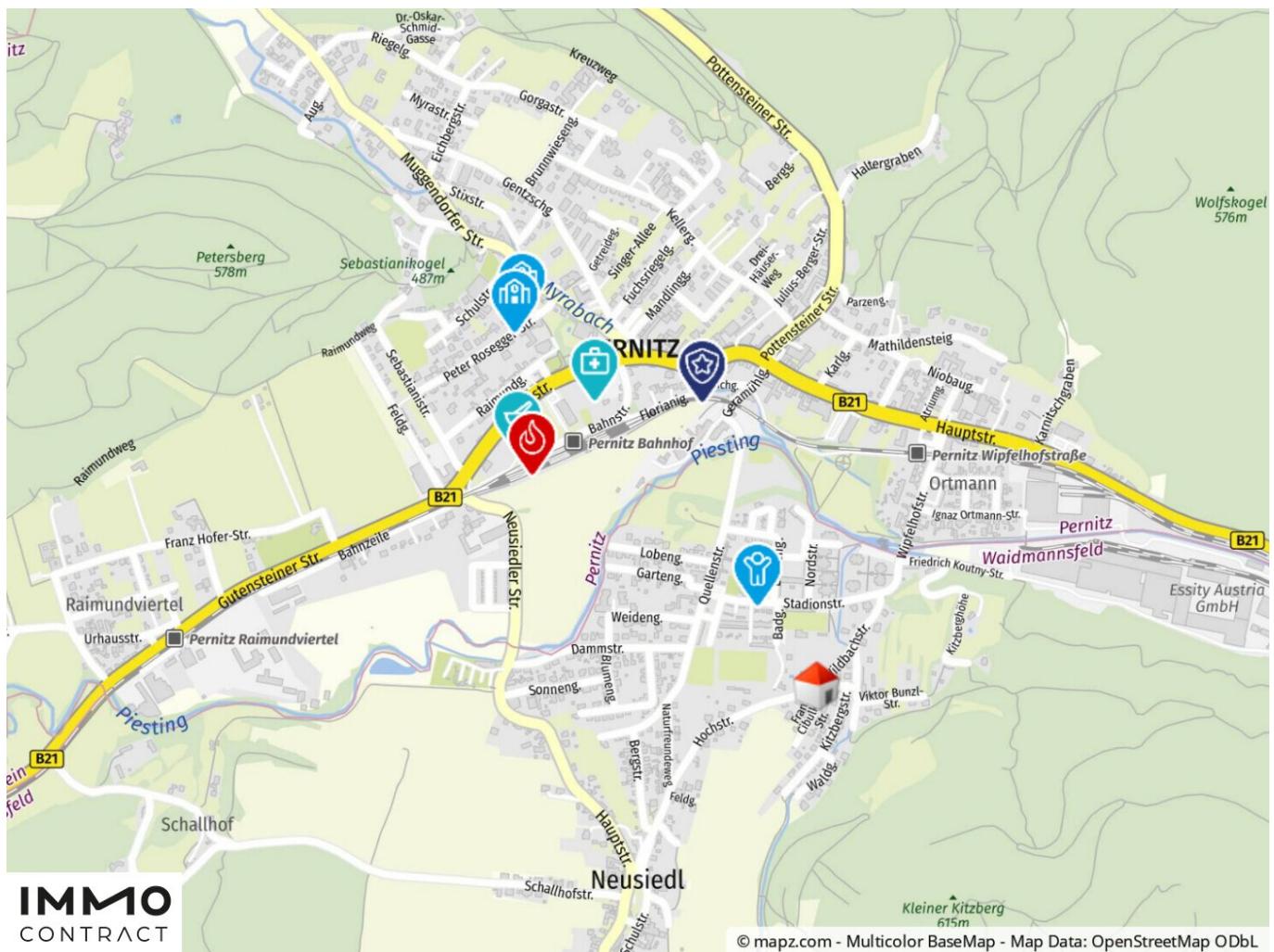
IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT

© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

# Objektbeschreibung

Charmant, ruhig, familienfreundlich – Ihr neues Zuhause

Dieses 1959 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus liegt in ruhiger Siedlungslage von Neusiedl, einem Ortsteil von Waidmannsfeld, auf einem ebenen 597 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes, helles Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten, ein Schlafzimmer, sowie eine Küche mit gemütlicher Essecke. Die Küche ist mit modernen Markeneinbaugeräten ausgestattet. Des Weiteren stehen ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster, ein separates WC, eine Garderobe und ein einladendes Vorzimmer zur Verfügung.

Das Dachgeschoss punktet mit offener Galerie, die genug Platz für einen Büro- oder Arbeitsbereich bietet, dazu drei weiteren Schlafzimmern, wovon zwei davon Ausgang auf den Balkon haben - ideal für entspannte Momente im Freien und zusätzlichen Wohnkomfort. Zusätzlicher Stauraum ergibt sich durch zwei praktische Abstellräume.

Eine überdachte Terrasse vor dem Haus, direkt neben dem Eingang, erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zu ruhigen Stunden im Garten ein.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine große Werkstatt, perfekt geeignet für handwerkliche Tätigkeiten, Hobby oder Lagerzwecke, sowie durch eine kleine Garage, die im Moment eher für Abstellzwecke und als Stauraum genutzt wird.

Das Haus wurde im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert (Fenster, Dach, Heizung, Aussenrolläden, etc.) – durch die Kombination aus guter Grundsubstanz und kontinuierlichen Adaptierungen präsentiert sich das Objekt heute in sehr gepflegtem und bezugsbereitem Zustand.

Die Böden sind teils mit Laminat, teils mit Fliesen oder Teppich ausgestattet.

Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme und Radiatoren in den Zimmern.

Das Grundstück selbst bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und fügt sich harmonisch in die ruhige Umgebung ein.

Insgesamt handelt es sich um ein solides, liebevoll instand gehaltenes Einfamilienhaus mit viel Platz, flexiblem Wohnraum und einem attraktiven Grundstück in angenehmer Wohnlage – ideal für Familien, Naturverbundene und Ruhesuchende.

Ein Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird zeitnah nachgereicht.

Bezogen kann das Haus im Februar 2026 werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap