# Luxuriöses Wohnen: Designhaus mit Garten, Pool und geräumiger Garage

**Objektnummer: 960/67329**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2473 Potzneusiedl |
| **Baujahr:** | 2010 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 194,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 246,70 m² |
| **Zimmer:** | 5,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 54,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,88 |
| **Kaufpreis:** | 699.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

[chat] Hi :)
[chat] OK
[chat] super 2: Hey
[chat] COOL 1

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

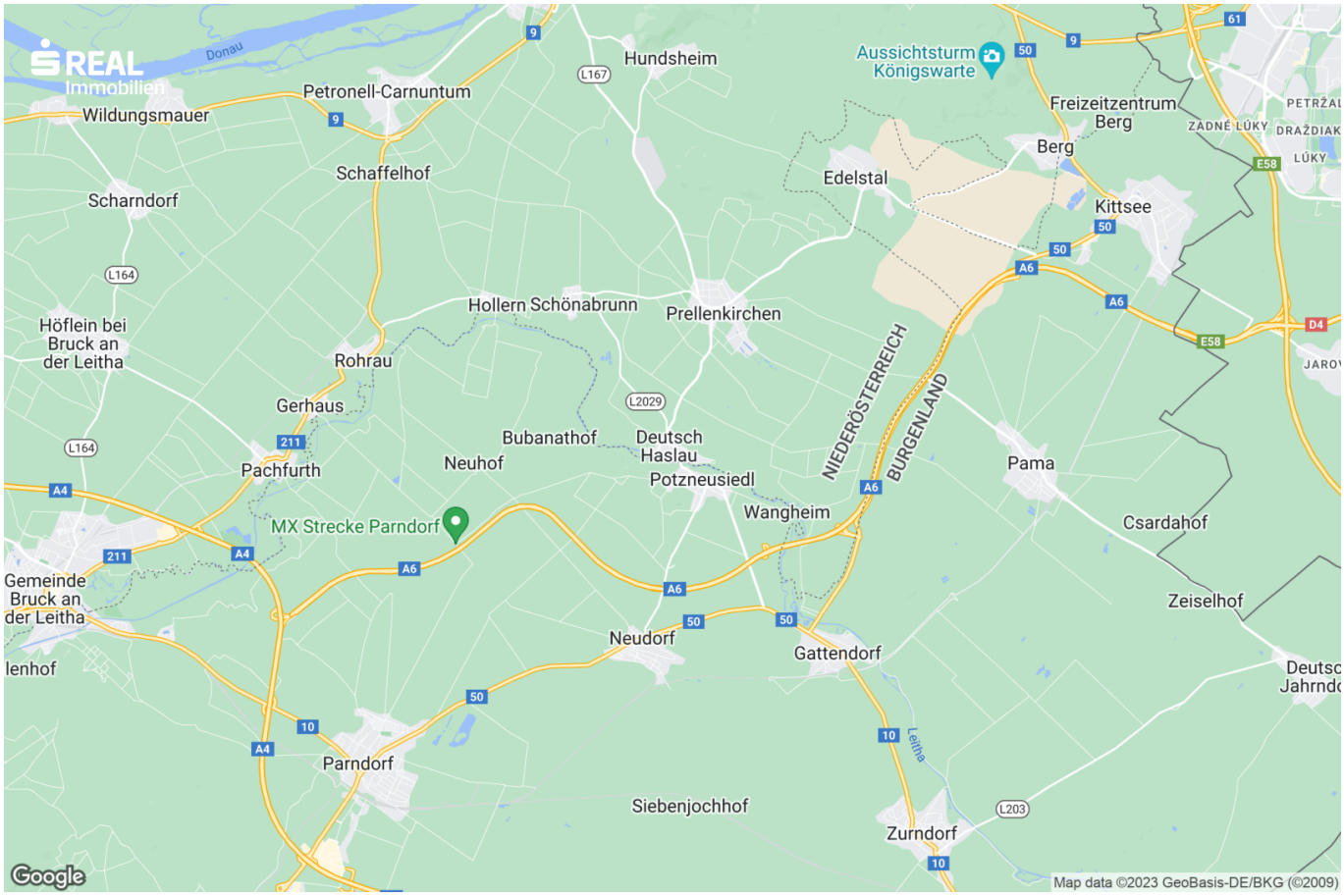
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Skizze Erdgeschoss

Skizze Dachgeschoss


REAL
Immobilien
Donau
Wildungsmauer
Petronell-Carnuntum
Hundsheim
Aussichtsturm Königswarte
Freizeitzentrum Berg
Berg
Edelstal
Kittsee
Scharndorf
Schaffelhof
Hollern Schönabrunn
Prellenkirchen
Höflein bei Bruck an der Leitha
Rohrau
Gerhaus
Bubanathof
Deutsch Haslau
Neuhof
Pachfurth
Potzneusiedl
Wangheim
NIEDERÖSTERREICH
BURGENLAND
Pama
Csardahof
MX Strecke Parndorf
Gemeinde Bruck an der Leitha
Zeiselhof
Neudorf
Gattendorf
Parndorf
Siebenjochhof
Zurndorf
Leitha
Google
Map data ©2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

# Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie vereint modernen Luxus, außergewöhnliche Ausstattung und eine idyllische Lage zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Familien.

Das Grundstück hat laut Grundbuch eine Größe von 700 m². Die Liegenschaft wurde 2010 errichtet und verfügt über etwa 246,7 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen und gliedert sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 99,50  m²

+ großzügiges Vorzimmer
+ Wohnzimmer mit stimmungsvollem Kamin und Blick in den Garten
+ moderne Küche mit sämtlichen Markengeräten und Essbereich
+ Zimmer
+ Badezimmer mit Dusche und Toilette
+ Wirtschaftsraum mit Zugang zur Garage

Obergeschoss: ca. 94,50 m²

+ Schlafzimmer mit einer Terrasse (Richtung Garten)
+ begehbare Garderobe mit Fenster
+ Büro
+ Kinderzimmer
+ luxuriöses Badezimmer mit geräumiger Walk-In Dusche, riesiger Badewanne und zwei Waschbecken
+ Toilette

Die geräumige Garage mit etwa 52,7 m² bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und genügend Stauraum.

Der uneinsehbare Garten mit dem einladenden Pool mit Überdachung bildet eine idyllische Ruheoase, die absolute Privatsphäre und Erholung garantiert.

Die Heizung erfolgt mit effizienter Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Das Einfamilienhaus zeichnet sich besonders durch eine durchdachte Raumaufteilung, außergewöhnliche Elemente in Holzoptik, Marmor und Glas aus, die eine einzigartige und ansprechende Atmosphäre schaffen.

Lage:

Potzneusiedl ist eine Gemeinde mit ca. 600 Einwohnern im Bezirk Neusiedl am See. Die

Ortschaft verfügt über folgende infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergarten, Volksschule, Arztpraxis und eine Greißlerei.

Durch die neu geschaffene Autobahn A6 hat die kleine Ortschaft an Attraktivität dazugewonnen.

Neusiedl am See ist in ca. 18 Minuten gut erreichbar, die Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha liegt nur etwa 15 Minuten entfernt, die Bundeshauptstadt Wien ist in ca. 50 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Mit dem Bus gelangen Sie in wenigen Minuten nach Parndorf, mit Anschluss nach Wien bzw. Bratislava.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.000m
Apotheke <7.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.500m
Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**
Geldautomat <3.500m
Bank <1.000m
Post <4.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap