

## **Charmantes Familienhaus mit viel Potenzial in Neutal bei Oberpullendorf**



**Objektnummer: 7191/118**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7343 Neutal
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T 066499960996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

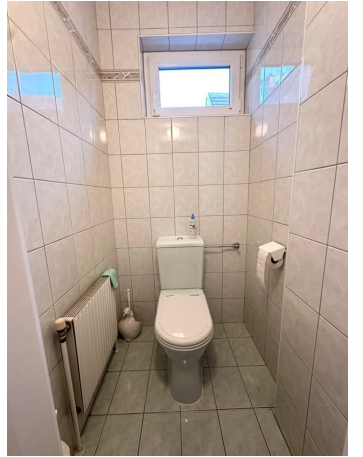




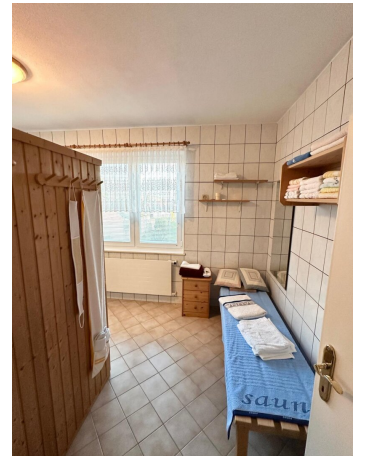
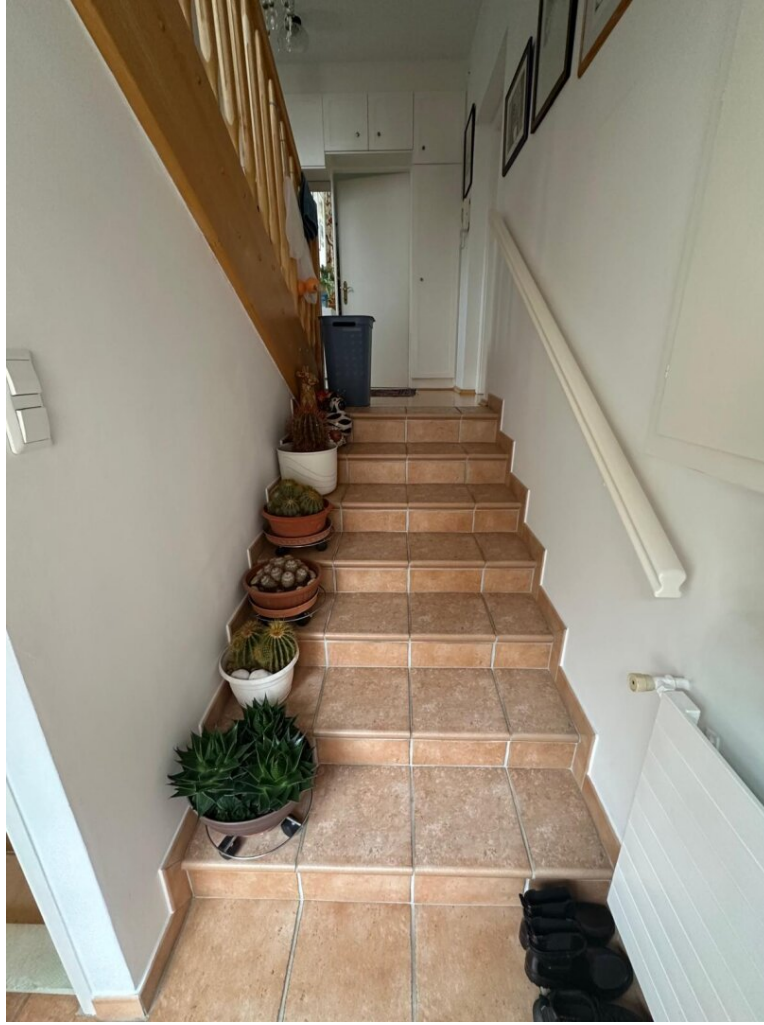
















**HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ein Grundriss wird in Kürze zu  
Verfügung stehen!**

**Info vorab? +43 664 99 96 09 96**

## Objektbeschreibung

In idyllischer Lage in Neutal, nahe Oberpullendorf, erwartet Sie dieses attraktive Familienhaus mit großzügigem Platzangebot und vielen Extras. Ursprünglich 1966/67 erbaut und 1977 erweitert, bietet das Haus auf einer Grundstücksfläche von 826 m<sup>2</sup> insgesamt rund 170-180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen.

**Wohnkomfort auf zwei Etagen** Im Erdgeschoss erwarten Sie eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie drei weitere vielseitig nutzbare Räume. Das Obergeschoss umfasst fünf Zimmer, eines davon mit integriertem Badezimmer, WC und einer eigenen Sauna. Praktischerweise befinden sich hier ebenfalls Anschlüsse für eine Küche, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal für größere Familien oder eine separate Wohneinheit.

**Praktische Ausstattung und moderne Extras** Im Kellerbereich befindet sich ein ansprechender Weinkeller mit charmantem Sichtmauerwerk, eine Waschküche, ein zusätzliches WC sowie Heizungs- und Lagerräume. Die Ölheizung ist dank einer 2024 erneuerten Steuerung auf dem aktuellen Stand der Technik. Weitere Modernisierungen wie die Kaminsanierung im Jahr 2000, die dreifach verglasten Fenster (2006) und ein barrierefreies, frisch renoviertes Badezimmer (2021) sorgen für zeitgemäßen Komfort.

**Zusatzflächen und attraktiver Außenbereich** Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein ausbaufähiger Dachboden. Der liebevoll gestaltete Gartenbereich punktet mit einer Garage, einem gemütlichen Partyraum, einem Geräteabstellraum sowie einem Holzhäuschen. Ein eigener Brunnen mit neuer Pumpe garantiert kostengünstige und nachhaltige Gartenbewässerung. Das Erdgeschoss und der Balkon sind alarmgesichert.

**Effizientes Wohnen in guter Infrastruktur** Die teilweise Fassadendämmung sowie eine Fassadenreinigung aus dem Jahr 2024 tragen zur Energieeffizienz bei. Die laufenden Betriebskosten sind überschaubar: Kanalgebühr rund € 160 pro Quartal, monatlicher Stromabschlag derzeit etwa € 76,50.

Dieses charmante Eigenheim in ruhiger, gut angebundener Lage wartet darauf, von Ihnen entdeckt und mit neuem Leben erfüllt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Post <1.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap