

**AM SEE LEBT ES SICH GUT! Neuwertiger Bungalow,  
direkt am Neufelder See IV**



**Objektnummer: 1623/39**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Bungalow       |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2491 Steinbrunn       |
| <b>Baujahr:</b>          | 2016                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 78,50 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 4,50 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 180,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 275.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 336,00 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 110,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

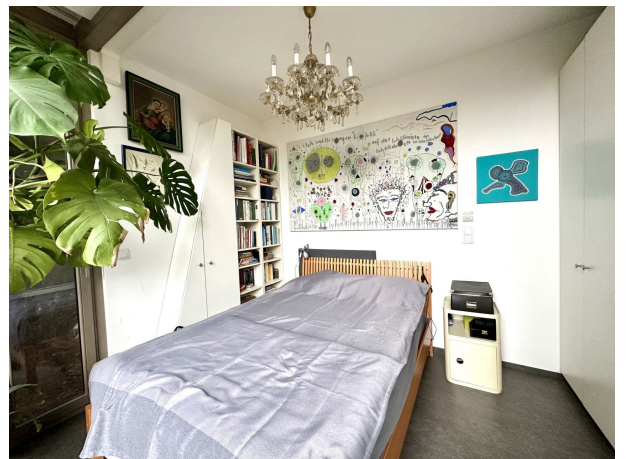


**Simone Klein**

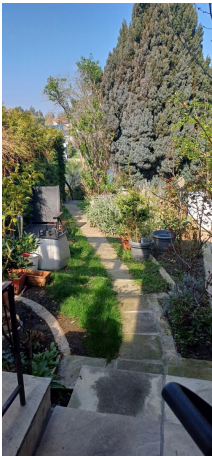
SFP Invest GmbH  
Neustift bei Schlaining 70  
7433 Neustift bei Schlaining





















ALLE RÄUME MIT RAUCHMELDERN AUSGESTATTE  
FENSTERMASSE ALS ARCHITEKTURLICHTE, TÜRN  
ALS STOCKLICHTE BZW. DURCHGANGSLICHTE  
ALLE FENSTER MIT INNENLIEGENDEM VARIABLEN  
SONNENSCHUTZ GEGEN SOMMERLICHE ÜBERHIT

# Objektbeschreibung

## **Der Traum vom schönen See-Leben im Süden von Wien ...**

### **... wird bei dieser Immobilie wahr!**

Dieser 2016 errichtete, lichtdurchflutete Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> und unverbaubarem Seeblick liegt auf einem Pachtgrundstück mit gesamt 300 m<sup>2</sup>, an einem kleinen Privatsee, am wunderschönen Neufelder See IV. Die aktuellen Pachtkosten sind bereits in den angegebenen Betriebskosten inkludiert.

Das ca. 5 Meter lange Seeufer bietet einem künftigen Eigentümern einen privilegierten Seezugang samt einem liebevoll gestalteten Garten. Das leicht zum See hin abfallende Grundstück wurde erst kürzlich neu terrassiert und mit Steinmauern attraktiv gestaltet. Der Garten bietet je nach individuellen Bedürfnissen mehrere Sitzplätze und Liegebereiche mit Sonne aber auch ausreichend natürlichen Schatten - Urlaubsfeeling ist hier ganzjährig garantiert!

Das in Baumeisterqualität errichtete Holzriegelhaus präsentiert sich ganzjährig bewohnbar und besticht durch eine optimale Raumaufteilung. Eine bodentiefe Glasfront mit innenliegender Beschattung erstreckt sich entlang des gesamten Gebäudes. Sowohl der Küchen-/Essbereich sowie der Wohnbereich verfügen über direkten Zugang zur ca. 20m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse. Ein Schwedenofen sorgt in der Übergangszeit zusätzlich für wohlige Wärme! Wohnkomfort bieten zudem ein geräumiges Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC, ein weiteres, separates WC mit Dusche sowie ein Garderobenbereich beim Eingang. Das Haus verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, eines mit angeschlossenem Schrankraum, welche beide in den Garten und zum See hin ausgerichtet sind.

Ein zusätzliches Highlight ist ein offener Kamin auf der überdachten Terrasse welcher von den aktuellen Bewohnern gerne genutzt wird! Zur optischen Gestaltung der Fassade und auch für die Einfriedung wurde Cortenstahl verwendet, welcher sich durch seine natürliche Patina harmonisch in die Umgebung einfügt.

Die Beheizung erfolgt mittels Infrarot-Deckenheizung.

Komplettiert wird diese Immobilie durch einen ca. 4 m<sup>2</sup> großen Einlagerungsraum, Parkplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung.

Ihre Fragen betreffend Nebenkosten bzw. Superädifikat beantworte ich gerne bei einem persönlichen Telefonat unter der Mobilnummer +43 664 96 88 202.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.