

**Top gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Pool in Au  
am Leithaberge – Ihr Traum für 295.000 €!**



**Objektnummer: 5282/91**

**Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Au am Leithaberge
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 222,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

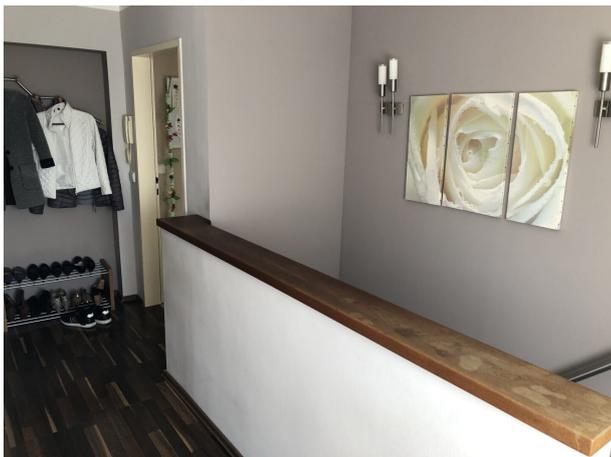
### Nikolaus Klee

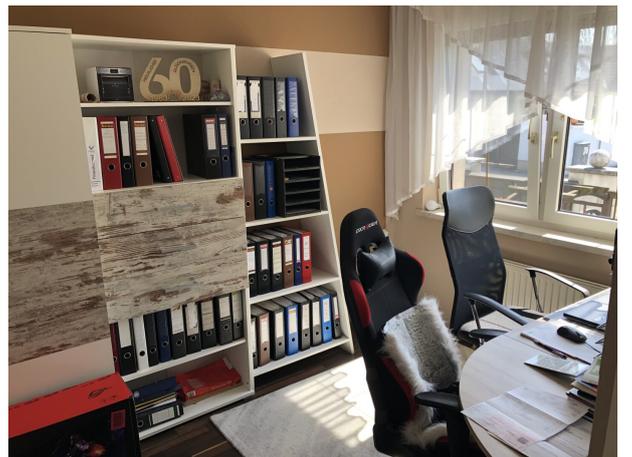
Nikolaus Klee e.U.  
Josef Reichlgasse 12  
7000 Eisenstadt

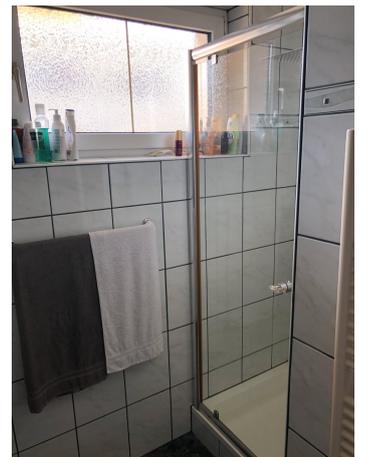
T +43 664 755 228 33  
H +43 664 75522833

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

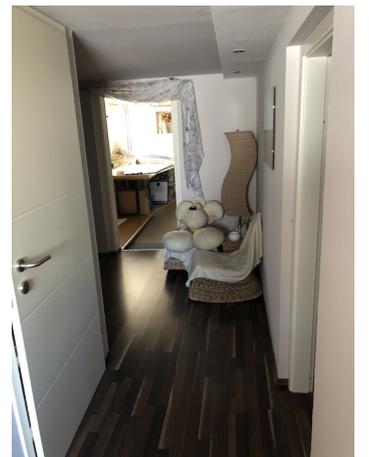




















# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Au am Leithaberge!

Zustand und Historie der Immobilie:

Das Haus wurde in den 1970er Jahren erbaut und befindet sich in einem auffallend gepflegtem Zustand. Die aktuellen Eigentümer haben das Haus seit 2005 kontinuierlich renoviert und modernisiert. Dabei wurde das Dach erneuert, eine effiziente Pelletsheizung vor fünf Jahren installiert und die Fenster ausgetauscht. Der Innenausbau wurde vollständig neu gestaltet, um ein modernes und komfortables Wohnen zu ermöglichen. Das Haus ist somit gut gepflegt und bietet eine solide Basis für ein neues Kapitel.

Die gut ausgestattete Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer, ausgestattet mit einem Fenster und einer praktischen Dusche, bietet Ihnen den Komfort, den Sie verdienen.

Highlights des Hauses:

- Auffallend gepflegter Zustand, der sofort zum Einziehen einlädt
- Dach, Fenster und Heizung erneuert
- Garten mit Swimmingpool – perfekt für Sommer und Entspannung
- voll unterkellert, absolut trocken
- Garage mit Platz für drei Autos bzw. zwei Autos und Stauraum

Die Verkehrsanbindung ist gut: Ein Bus bringt Sie schnell in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Über die Gemeinde Au:

Die Gemeinde Au ist ein lebendiger Ort im Herzen der Region, geprägt von einer freundlichen

Gemeinschaft und einer atemberaubenden Naturlandschaft. Das Leittergebirge lädt zu ausgedehnten Wanderungen, Mountainbiketouren und Erkundungen ein. Hier genießen Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende eine hohe Lebensqualität in einer charmanten Umgebung. Die Nähe zu größeren Städten ermöglicht dennoch eine schnelle Anbindung an Arbeitsplätze und Freizeitangebote.

Sichern Sie sich Ihr persönliches Refugium inmitten der Natur und lassen sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Dieses einladende Einfamilienhaus in Au am Leithaberge ist der ideale Ort für all jene, die ein modernes, komfortables und zugleich naturnahes Leben suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Zuhause Ihre Lebensqualität bereichern kann. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <6.000m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap