

**Einmalige Gelegenheit am Seeufer - außergewöhnliches Anwesen auf Pachtgrund zu verkaufen**



**Objektnummer: 6291/3265**

**Eine Immobilie von Immobilien Permoser Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Loobgrabenweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Nutzfläche:	360,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 104,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,73
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Permoser

Immobilien Permoser Ges.m.b.H.  
Schubertallee 12  
7202 Bad Sauerbrunn

T +43(2625) 32268

F +43(2625) 32268

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





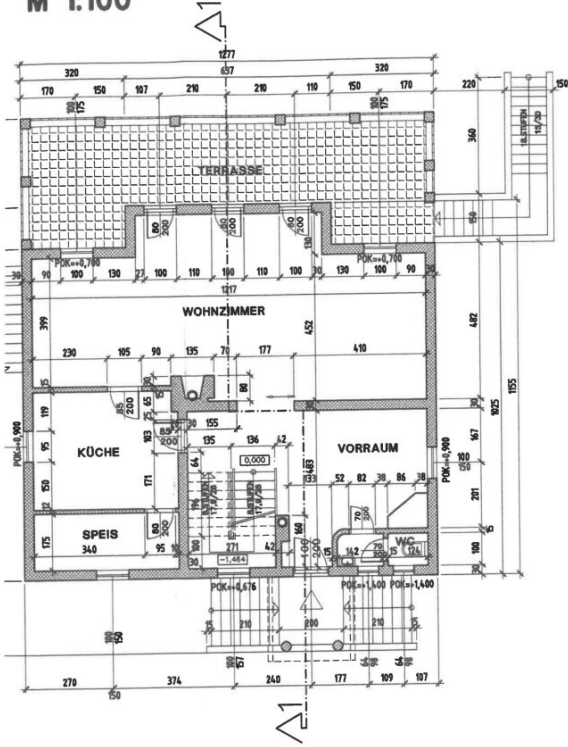




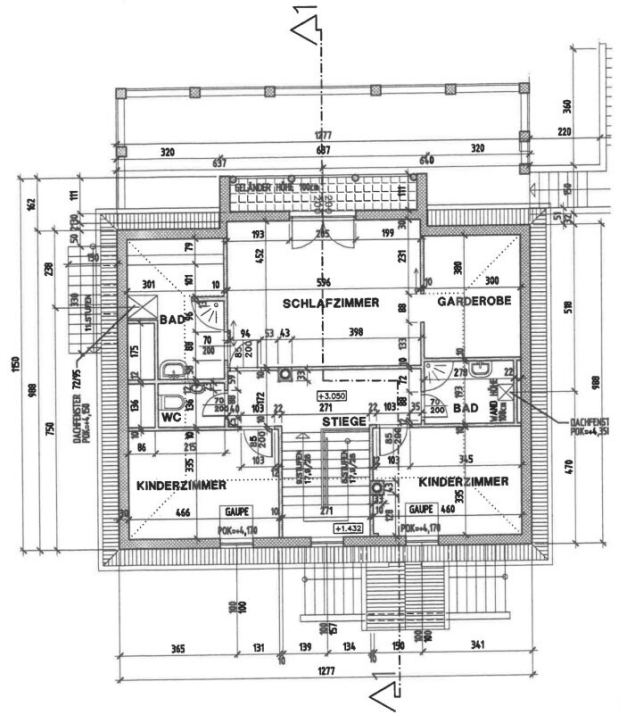




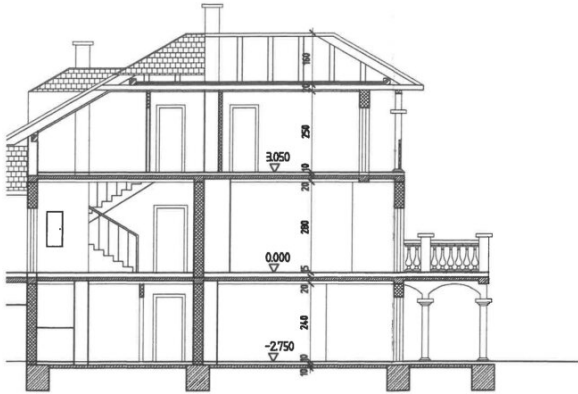
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



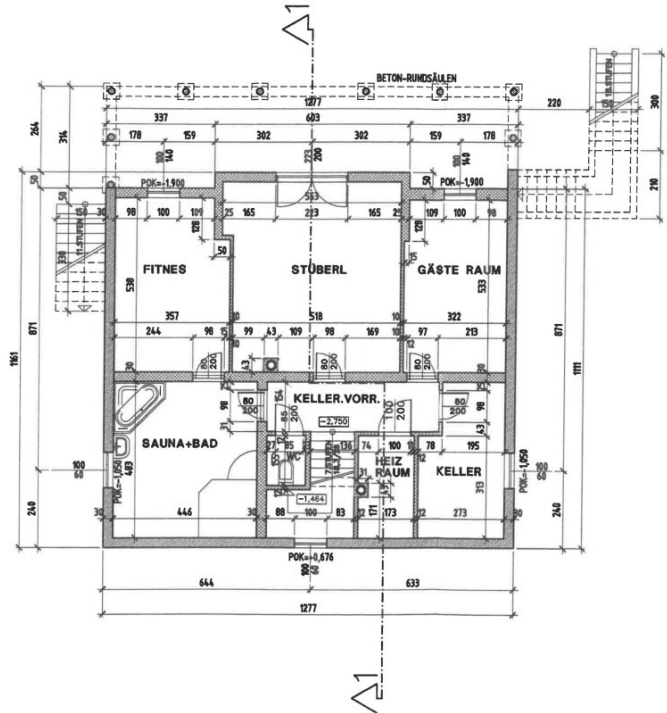
# GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100



**SCHNITT 1-1**  
**M 1:100**



**GRUNDRISS KELLERGEHOSS**  
**M 1:100**



## Objektbeschreibung

**Dieses außergewöhnliche Anwesen ist das größte und exklusivste Haus am idyllischen Bauernsee bei Neufeld – ein Ort, an dem Ruhe, Privatsphäre und gehobene Wohnkultur aufeinandertreffen. Ob als stilvolle Residenz, exklusives Ferienhaus oder Rückzugsort für besondere Anlässe: Diese Immobilie lässt keine Wünsche offen.**

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:** 1.174 m<sup>2</sup> - Pachtgrund **NUTZFLÄCHE:** ca. 360 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS:** Diele, großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse mit traumhaftem Blick über den See, Küche, Speis, WC;

**OBERSCHOSS:** Elternbereich mit Schlafzimmer, Bad und Schrankraum, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, WC;

**KELLEGESCHOSS:** Gästezimmer, Heimkino, Wellnessbereich, Fitnessraum, jeweils mit Ausgang auf die überdachte Terrasse; Weinkeller, Technik;

**NEBENGEBÄUDE:** Doppelgarage, verglaster Trainingsraum, Pavillon mit Whirlpool

**HEIZUNG:** neue Luftwärmepumpe HWB: 104,2 kwh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,73

Die komplette Liegenschaft inklusive dem Trainingsraum ist klimatisiert.

**KAUFPREIS: € 1.890.000,--**

**jährliche MIETE: € 32.500,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.750m

Universität <10.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap