

**Bungalow, Hochmodernes Seehaus, 3 Zimmer, mit Garten  
und Terrasse, nur 4 Gehminuten vom Neufelder See  
entfernt**



**Objektnummer: 7897/84**

**Eine Immobilie von Schöneres Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Anna Skaropitsch**

Schöneres Wohnen  
Blumauerstraße 200A  
2601 Sollenau

T 067686219771

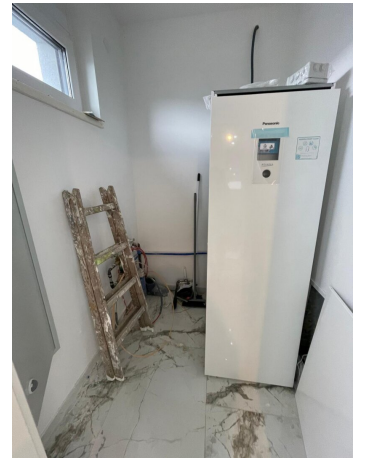
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

Besichtigungstermine bitte tel. oder WhatsApp +43 676 86219771

## Moderner Bungalow in Seenähe – Seesiedlung Neufeld an der Leitha

### ? Lage & Umfeld

Zum Verkauf gelangt ein hochwertig geplanter Bungalow in der beliebten Seesiedlung XV. Straße, 2491 Hornstein / Neufeld an der Leitha.

Die ruhige Wohnlage kombiniert naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur. Der nahegelegene Neufelder See bietet hohen Freizeitwert (Baden, Spazieren, Erholung), während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen rasch erreichbar sind.

?

### Objektbeschreibung

Der eingeschossige Bungalow überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Bauweise und energieeffiziente Ausführung.

- Wohnnutzfläche: ca. 95,27 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 280 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Massivbau
- Gebäude: eingeschossig (barrierearm)
- Terrasse: ca. 29,97 m<sup>2</sup>

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit über 57 m<sup>2</sup>, der durch große Fensterflächen viel Licht und direkten Zugang zur Terrasse bietet.

??

## **Raumaufteilung**

- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich: ca. 57,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,65 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum: ca. 15,43 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 6,32 m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 4,62 m<sup>2</sup>

Die klare Struktur ermöglicht sowohl komfortables Wohnen als auch flexible Nutzung (z. B. Homeoffice).

?

## **Außenbereich & Ausstattung**

- Sonnige Terrasse mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Pergola (nicht überdacht)
- 2 KFZ-Stellplätze
- Eigene Versickerung (Rigole und Sickerschächte)
- Eigener Müllplatz

Der Garten bietet ausreichend Platz für Erholung und individuelle Gestaltung.

?

## **Technik & Bauqualität**

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Moderne Kunststoff-Alu-Fenster mit Verschattung
- Hochwertiger Wand- und Dachaufbau mit sehr guten Dämmwerten
- Flachdach (zeitgemäße Architektur)

? Energieeffiziente Bauweise gemäß aktuellen OIB-Richtlinien.

?

## **Komfort & Alltagstauglichkeit**

- Stufenloser Zugang
- Barrierearme Ausführung
- Große, helle Räume
- Praktischer Wirtschaftsraum

Ideal für Familien, Paare oder auch als altersgerechter Wohnsitz.

??

## **Grundstück & rechtliche Situation (Pacht)**

Das Objekt befindet sich auf einem Grundstück, welches im Rahmen eines Pachtverhältnisses

genutzt wird.

### **Sachliche Einordnung:**

- Es handelt sich um eine in der Region übliche Form der Nutzung (z. B. in Seesiedlungen)
- Das Gebäude steht im Eigentum, das Grundstück wird gepachtet

### **? Hinweis zu möglichen Risiken (neutral dargestellt):**

- Der Pachtvertrag ist zeitlich geregelt und kann langfristig angepasst oder verlängert werden
- Anpassungen der Pacht (z. B. Indexierung) sind grundsätzlich möglich
- Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die vertraglichen Regelungen maßgeblich

? Wichtig: Die bestehenden Vertragsbedingungen sind solide und orientieren sich an üblichen Rahmenbedingungen vergleichbarer Anlagen. Eine detaillierte Einsichtnahme wird empfohlen.

?

### **Zusammenfassung**

Dieser Bungalow bietet eine seltene Kombination aus:

? moderner Bauweise

? durchdachter Raumaufteilung

? ruhiger Lage nahe dem See

? leistbarer Grundstücksnutzung durch Pachtmodell

? Ideal für Käufer, die naturnah wohnen möchten und eine wirtschaftlich attraktive Alternative zum klassischen Grundstückskauf suchen.

?

### **Interesse geweckt?**

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

+43 676 86219771

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap