

## **Exklusives Einfamilienhaus mit 310m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche – Erstbezug mit Premium Ausstattung**



Haus

**Objektnummer: 1751/130**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2491 Neufeld an der Leitha       |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 202,39 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 310,18 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Keller:</b>                       | 107,79 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 899.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

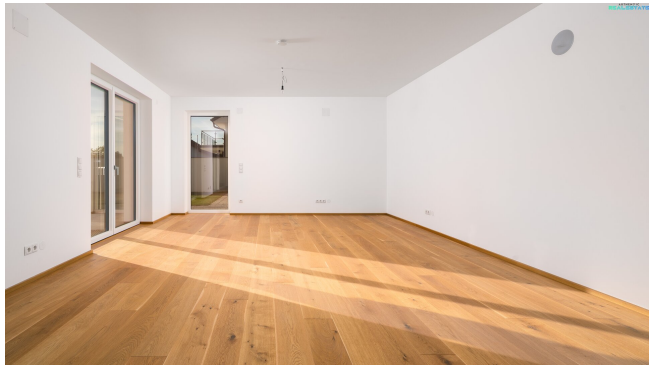
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien







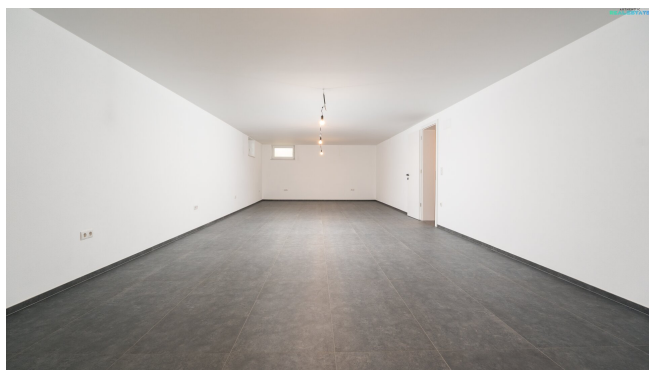
















AUTHENTIC  
REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Dieses hochwertige **Einfamilienhaus** auf einem **721 m<sup>2</sup> großen Grundstück** überzeugt durch **erstklassige Ausstattung, durchdachte Architektur** und **regionale Handwerksqualität**.

Ein wahres Unikat – modern, massiv gebaut und bis ins kleinste Detail perfekt geplant.

Unter diesem Link finden Sie ein Video zu dem Traumhaus:

<https://youtube.com/shorts/U2OW3ZLpjDg?feature=share>

### Highlights auf einen Blick

- Erstbezug – alles ist neu und unbenutzt
- Gesamtwohnnutzfläche: **310,18 m<sup>2</sup>** auf drei Ebenen
- Massivbauweise mit **50 cm starken Außenwänden**
- Fenster der Marke **Josko** mit Außenrollos und Fliegengittern
- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe** in allen Ebenen + **Kamin**
- **Photovoltaik-Vorbereitung (PVA)** bereits vorhanden
- **Eichenparkett im Landhausstil** und edle Feinsteinzeugfliesen
- **Automatisches Garagentor**, steuerbar über Gegensprechanlage mit Kamera
- Carport mit zwei Stellplätzen
- **9 m<sup>2</sup> großer Garten- bzw. Hobbyraum**

### Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit Großzügigkeit

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine beeindruckende **Wohnküche mit 61,57 m<sup>2</sup>**, die den zentralen Lebensraum des Hauses bildet.

Ein **Schlafzimmer**, eine **Garderobe** sowie ein **modernes Gästebad mit Dusche und WC** runden diese Ebene ab.

**Gesamtfläche Erdgeschoss: 105,69 m<sup>2</sup>**

## **Obergeschoss – Rückzugsort mit Licht und Raum**

Drei **helle Schlafzimmer**, zwei **komfortable Bäder** und eine **sonnige Terrasse** schaffen ideale Bedingungen für entspannte Privatsphäre.

**Gesamtfläche Obergeschoss: 96,70 m<sup>2</sup>**

## **Keller – Beheizt, vielseitig und großzügig**

Der vollständig beheizte Keller bietet **107,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche** – dank Fußbodenheizung über die zentrale Luftwärmepumpe ebenso komfortabel wie die Wohnräume.

Hier finden Sie einen **Technikraum**, einen **Raum mit 27,92 m<sup>2</sup>** sowie einen beeindruckenden **Multifunktionsraum mit 61,57 m<sup>2</sup>** – ideal als Fitnessraum, Heimkino oder Hobbybereich.

**Gesamtwohnnutzfläche: 310,18 m<sup>2</sup>**

## **Garten & Außenbereich – Sonne, Ruhe und Qualität**

Der Garten umrahmt das Haus und besticht durch einen gepflegten Rasen sowie eine **südwestlich ausgerichtete Terrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup>** – Sonne den ganzen Tag über.

Auf Wunsch kann – wie beim Nachbarhaus – ein **Pool** errichtet werden.

Die Einfahrt erfolgt über ein **Servitutsgrundstück** und führt direkt zum **Carport mit zwei Stellplätzen**.

## Lage – Wohnen, wo andere Urlaub machen

Das Haus liegt in einer ruhigen, beliebten Wohngegend in **Neufeld an der Leitha**, nur wenige Gehminuten vom **Neufelder See** entfernt.

Der idyllische **Bauernsee** liegt praktisch vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Sport oder Erholung in der Natur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Verkehrsanbindungen Richtung **Eisenstadt** und **Wien** sind in kurzer Zeit erreichbar.

## Fazit

Dieses Haus ist mehr als nur ein Neubau – es ist ein **Statement moderner Wohnkultur**.

Massive Bauweise, regionale Handwerksqualität und stilvolles Design vereinen sich hier zu einem Zuhause, das in puncto **Komfort, Energieeffizienz und Ästhetik** kaum zu übertreffen ist.

Ein echtes **Wohnjuwel** für Menschen, die das Besondere suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <10.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap