

## Ankommen. Durchatmen. Bleiben. - Sanierter Bungalow mit Gartenidylle in Neutal



Gestaltungsvorschlag Einrichtung - KI generiert

**Objektnummer: 5675/529**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7343 Neutal
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	258.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



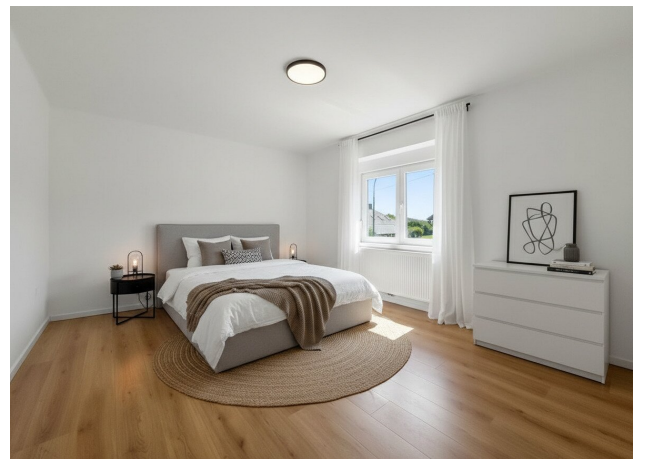
**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1



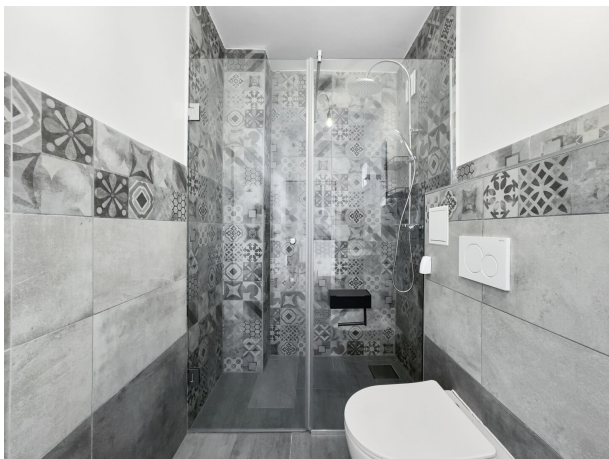


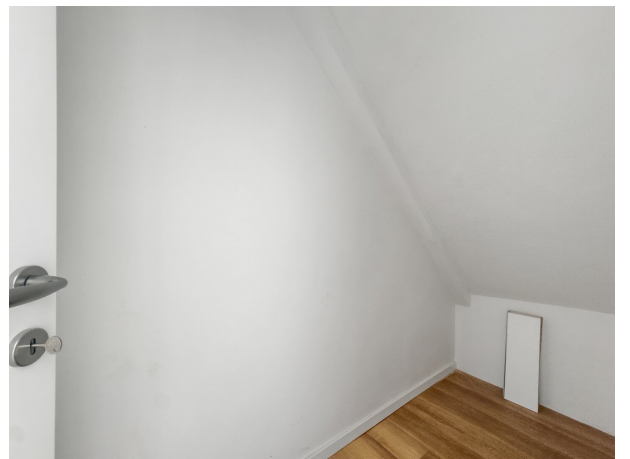






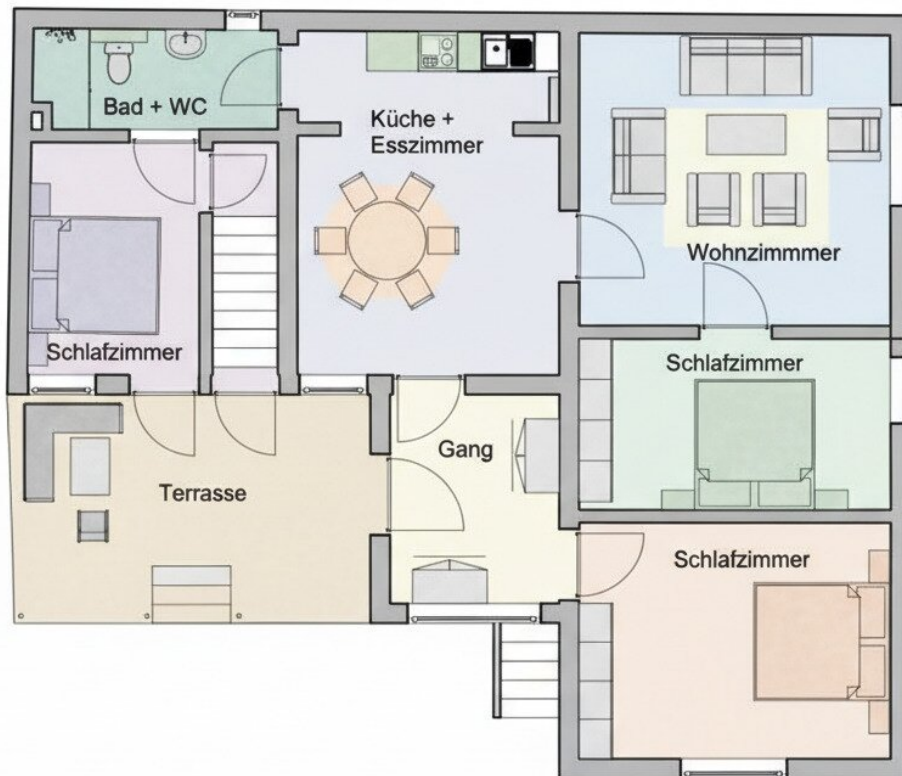






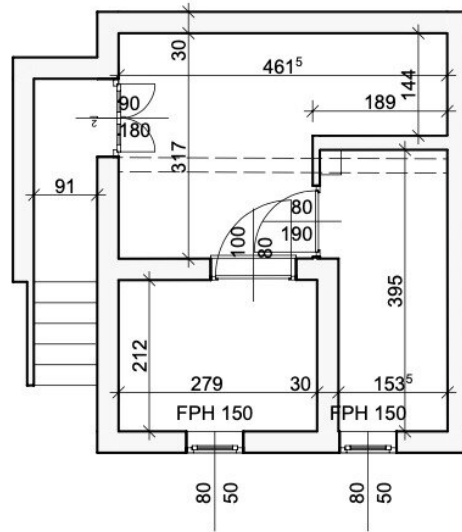






EG Einrichtung M 1:100





KG M 1:100

## Objektbeschreibung

### Ankommen. Durchatmen. Bleiben.

#### Sanierter Bungalow mit Gartenidylle in Neutal

In einer ruhigen Seitengasse am Rand von Neutal gelegen, erwartet Sie ein **frisch generalsanierter Bungalow**, der Klarheit, Ruhe und Wohnqualität auf einer Ebene vereint. Kein Stiegenhaus, keine Kompromisse – sondern ein durchdachtes Zuhause mit viel Licht, Struktur und Freiraum.

Auf rund **109 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich **5 Zimmer**, ergänzt durch Garten, Nebengebäude, Keller und Dachboden. Ein Haus, das sofort nutzbar ist – und gleichzeitig Raum für eigene Ideen lässt.

#### Wohnen auf einer Ebene – einfach stimmig

Der große Vorteil dieses Hauses zeigt sich sofort:

##### **Alles spielt sich auf einer Ebene ab.**

Der zentrale Wohnbereich ist offen, hell und gut proportioniert. Die Wohnküche wird zum Treffpunkt des Hauses – großzügig genug für Alltag und Gäste zugleich.

Das angrenzende Wohnzimmer bietet Raum zum Zurückziehen, mit vorbereiteten Anschlüssen für einen **Schwedenofen**, der dem Raum zusätzliche Atmosphäre geben kann.

Vier weitere Zimmer lassen sich flexibel nutzen – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästebereich. Die Räume sind klar geschnitten, gut möblierbar und vielseitig.

#### Generalsaniert 2023 – einziehen statt planen

Das Haus wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

- Neue Kunststofffenster mit Außenjalousien
- Neue Eingangstüren

- Flächenbündige Innentüren
- Hochwertiger Laminatboden & Feinsteinzeugfliesen
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Hänge-WC
- Voll ausgestattete Marken-Küche
- Erneuerte Leitungen und Heizkörper
- **Neue Deckendämmung für verbesserte Energieeffizienz**

Beheizt wird mittels **Ölzentralheizung**, technisch überarbeitet und funktional.

Das Ergebnis: Ein Haus, das sofort beziehbar ist – ohne Baustelle, ohne Zeitverlust.

## **Außenbereich – Sonne, Ruhe, Möglichkeiten**

Das Grundstück umfasst rund **718 m<sup>2</sup>** und ist nach Süden ausgerichtet.

Der Garten ist sonnig, offen und bietet genau das, was man sich im Alltag wünscht:

Ruhe. Platz. Privatsphäre.

Die **ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse** erweitert den Wohnraum nach außen und wird schnell zum Lieblingsplatz.

Besonders interessant: Die Terrasse bietet die Möglichkeit, als **Wintergarten ausgebaut zu werden** – wodurch zusätzlicher, ganzjährig nutzbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

## **Zusätzlicher Raum – oft unterschätzt, hier vorhanden**

Neben der Wohnfläche bietet das Haus mehrere wertvolle Zusatzflächen:

- **Nebengebäude mit ca. 30 m<sup>2</sup>** – ideal für Werkstatt, Lager oder Hobby

- **Keller mit ca. 25 m<sup>2</sup>** – praktisch für Stauraum
- **Rohdachboden mit ca. 100 m<sup>2</sup>** – Ausbaupotenzial für weitere Wohnfläche

Ein Haus, das nicht nur heute funktioniert, sondern auch morgen noch Optionen bietet.

## **Lage – ruhig wohnen mit funktionierender Infrastruktur**

Neutal gehört zu den aufstrebenden Orten im Mittelburgenland – gepflegt, ruhig und mit hoher Lebensqualität.

Im Ort selbst finden Sie:

- Nahversorger und Bäckerei
- Gasthäuser
- Kindergarten und Volksschule
- Badensee und Freizeitangebote
- Rad- und Spazierwege

Alles, was man täglich braucht, ist vorhanden – ohne lange Wege.

## **Verkehr – gut angebunden, ohne Hektik**

Die Lage ermöglicht eine angenehme Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit:

- **Oberpullendorf** ca. 10 Minuten
- **Mattersburg** ca. 15 Minuten

- **Eisenstadt** ca. 25 Minuten
- **Wiener Neustadt** ca. 35 Minuten
- **Wien (Stadtrand)** ca. 50 Minuten

Busverbindungen sind fußläufig erreichbar, inklusive Pendlerverbindungen Richtung Wien.

Ein Haus ohne Komplexität.

Alles auf einer Ebene.

Frisch saniert.

Erweiterbar durch Wintergarten und Dachboden.

Ideal für Menschen, die nicht mehr planen wollen – sondern ankommen.

## **Kaufpreis**

**EUR 258.700,-**

Ein Haus, das nicht laut ist – aber überzeugt.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap