

## **Moderne Doppelhaushälfte mit Wohnkeller, Garten & Top-Ausstattung in 7201 Neudörfel**



**Objektnummer: 1751/233**

**Eine Immobilie von AUTHENTIC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7201 Neudörfel          |
| <b>Baujahr:</b>          | 2014                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 108,58 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 167,83 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                       |
| <b>Keller:</b>           | 59,25 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 379.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

13.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

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



ATTENZIONE  
PREZZI DA 1.900



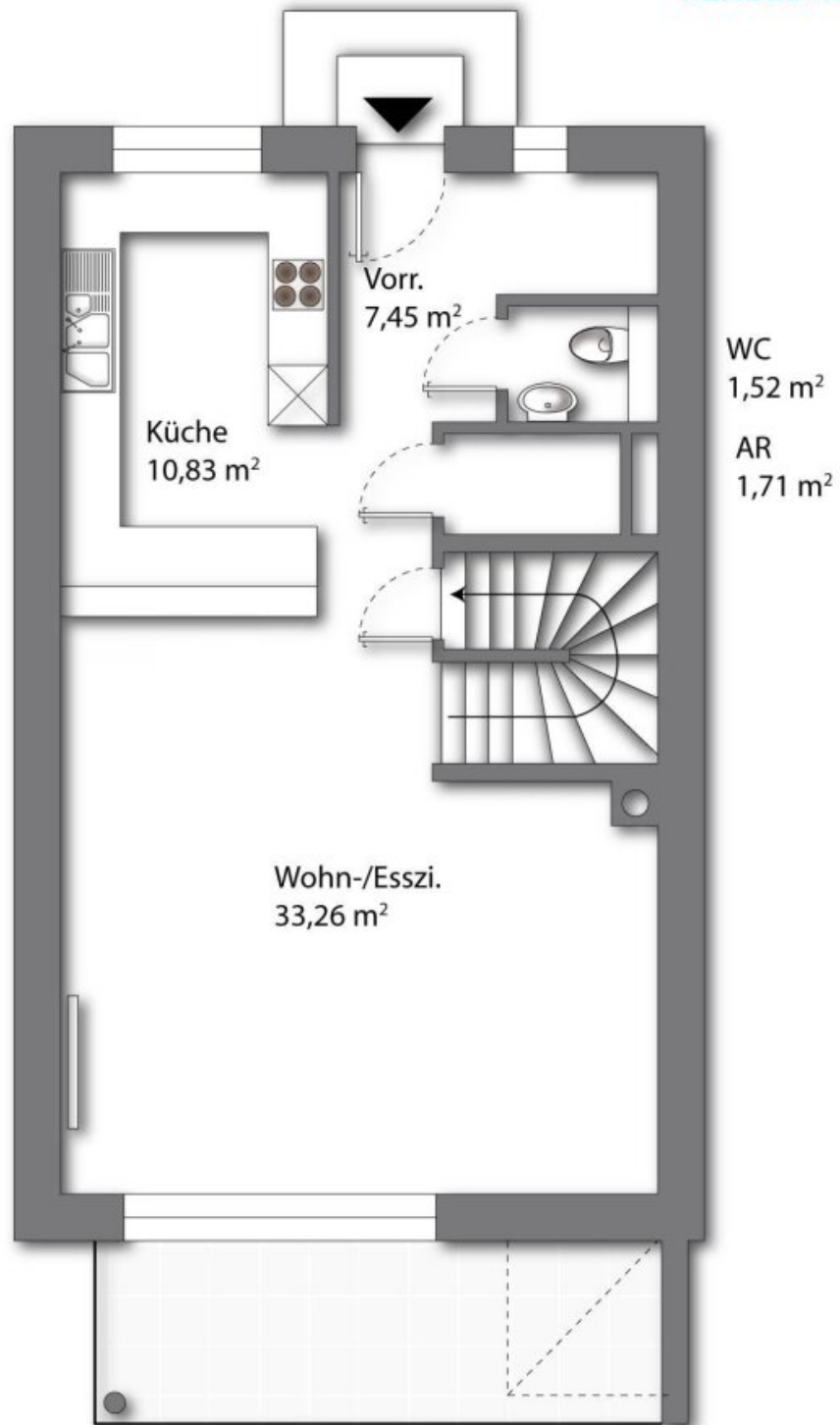


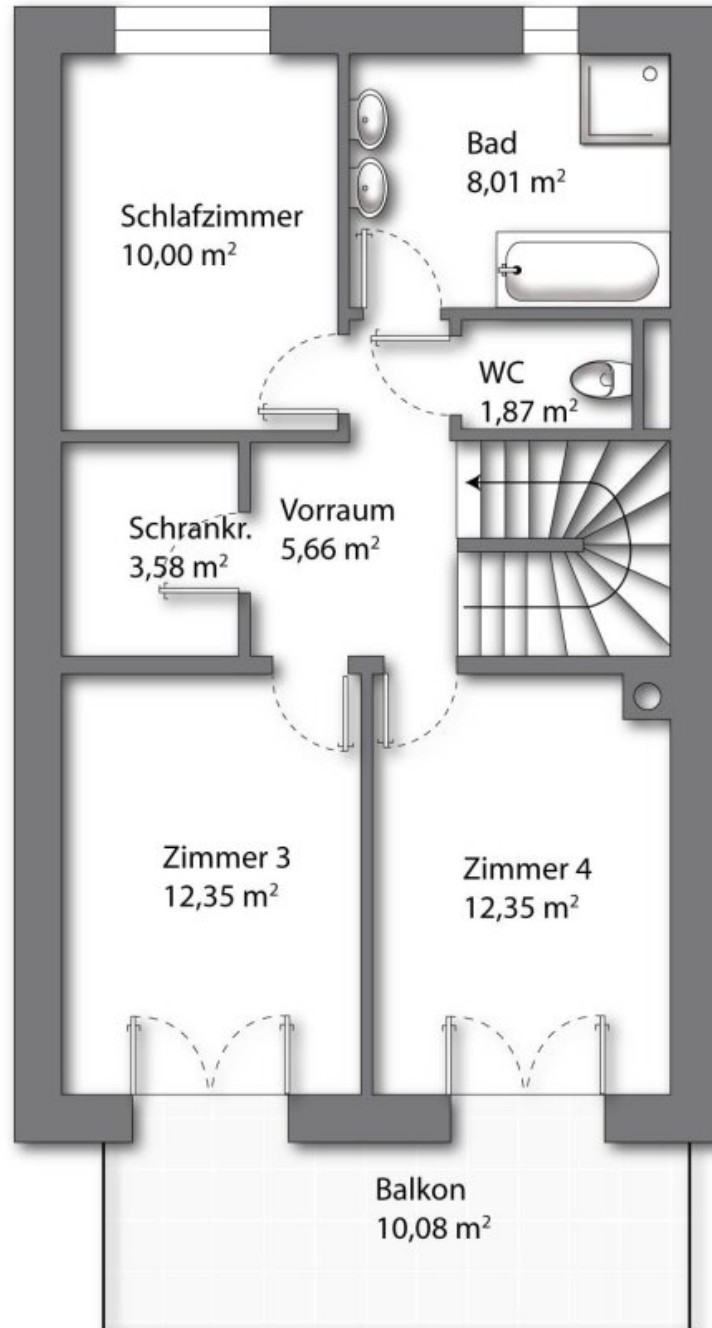


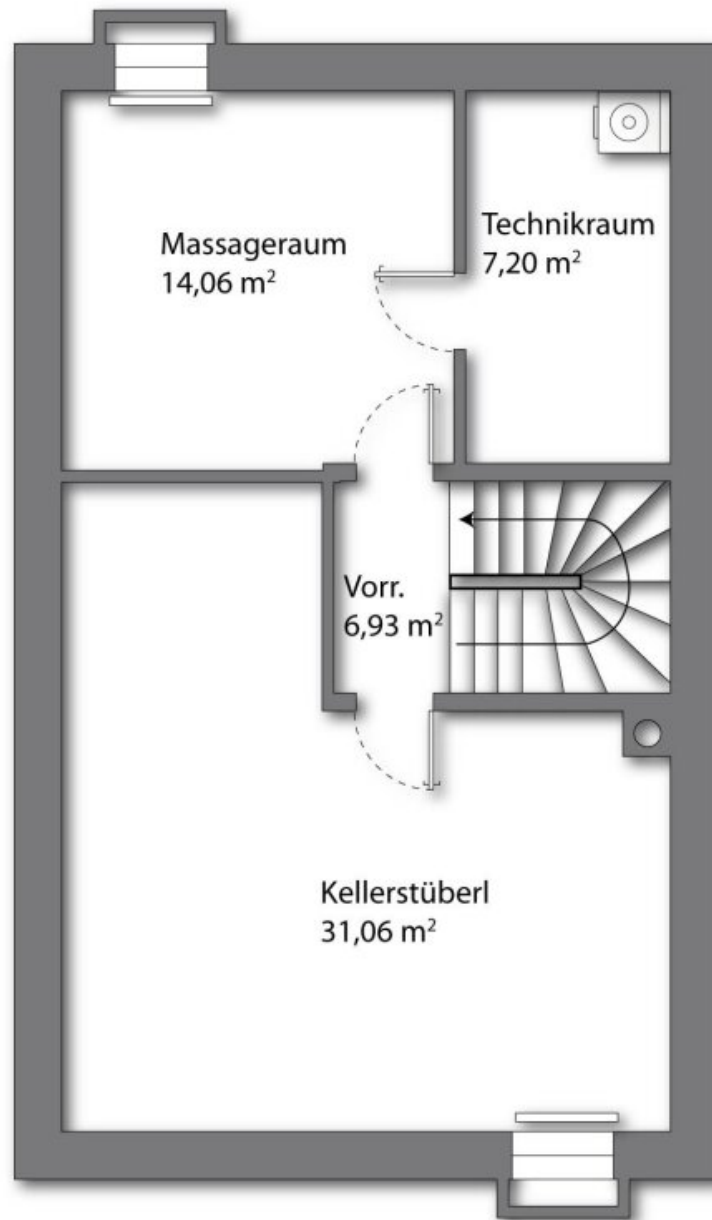




**AUTHEN7IC**  
**REALESTATE**







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2014 in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Neudörfel. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik sowie ein angenehmes Wohnambiente auf mehreren Ebenen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 108,58 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, die ausreichend Platz für Familien oder Paare bieten. Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Wohnküche im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen voll ausgebauten und beheizten Keller mit ca. 59,25 m<sup>2</sup>. Dieser kann flexibel als Wohnkeller, Hobbyraum oder Homeoffice genutzt werden und erweitert die Wohnfläche erheblich.

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Helle Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und Garten
- Vorraum
- Abstellraum
- Separates WC

#### **Obergeschoss:**

- Drei Schlafzimmer (alle mit Klimaanlage)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster

### **Ausstattung & Highlights:**

- Fußbodenheizung (Gas) im gesamten Haus
- Klimaanlage in den Schlafzimmern
- Voll beheizter Keller (ideal als Wohnkeller nutzbar)
- Überdachte Terrasse mit flexibel verstellbarer Beschattung (oben, vorne und seitlich)
- Gepflegter, gemütlicher Garten
- Hochwertige Böden: Laminat und Fliesen
- Dreifach verglaste Fenster
- Außenrollos vollständig lichtdicht
- Hervorragende Dämmung (ca. 50 cm Wandstärke) – energieeffizient und kostensparend

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Der Bahnhof Neudörfel ermöglicht eine rasche Verbindung Richtung Wiener Neustadt sowie nach Wien. Pendler profitieren von regelmäßigen Zugverbindungen und kurzen Fahrzeiten.

Auch mit dem Auto ist die Immobilie ideal angebunden: Über die nahegelegene Autobahn ist sowohl Wien als auch Eisenstadt in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zu Wiener Neustadt sorgt zusätzlich für eine hervorragende städtische Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Freizeit- und Gastronomieangeboten.

### **Fazit:**

Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen, Ruhe und hohe Wohnqualität in naturnaher Umgebung schätzen.

**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://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap