

**Dein Landraum Haus. Freistehend. Ruhelage.
Alleineigentum. - bis 30.06. EUR 8.728,- sparen!**



Frontansicht - Visualisiert

Objektnummer: 5675/534

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7343 Neutal
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Lagerfläche:	50,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	182,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,60
Kaufpreis:	379.485,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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



AM NUSSFELD



EIN PROJEKT DER VIEMMO GROUP

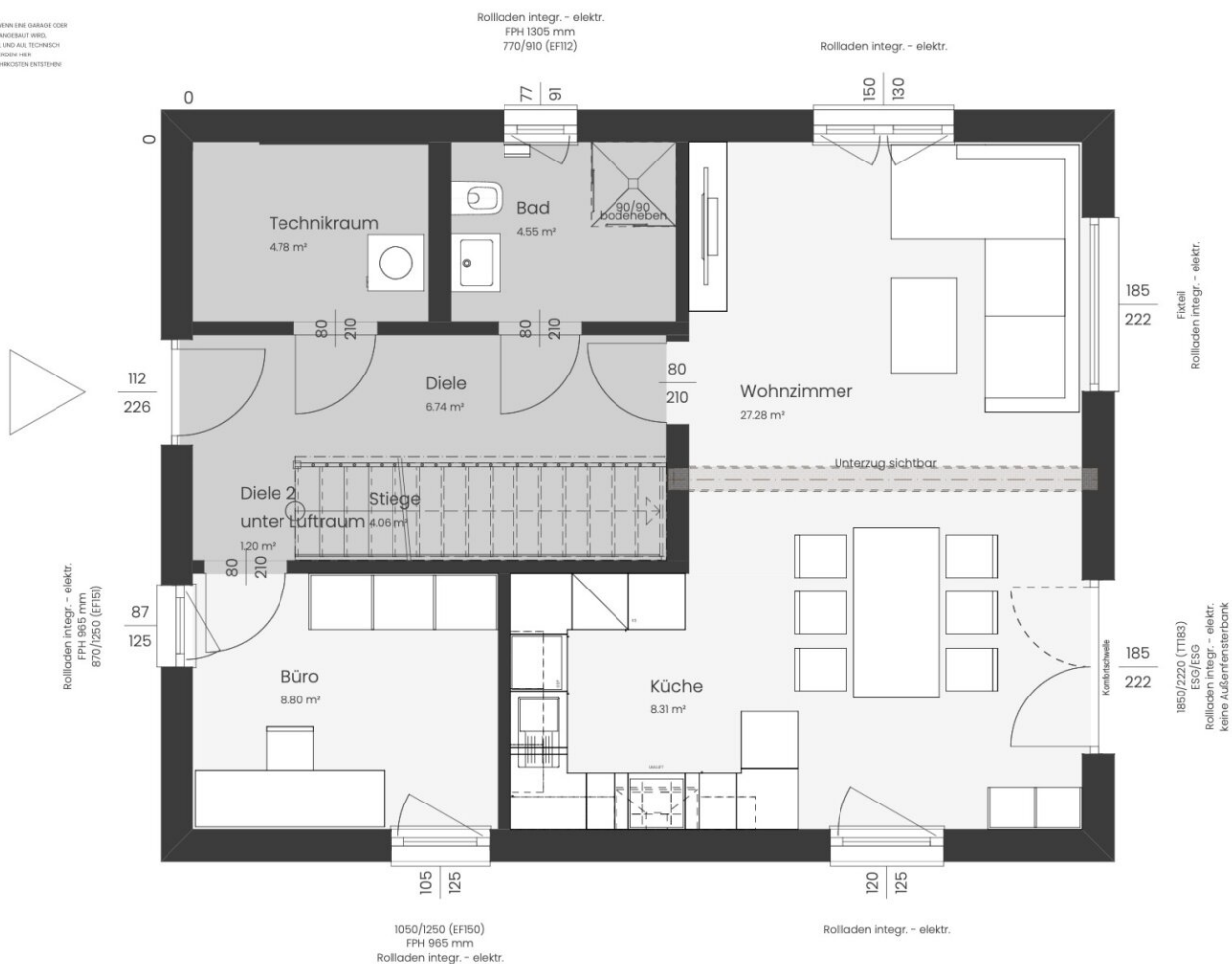


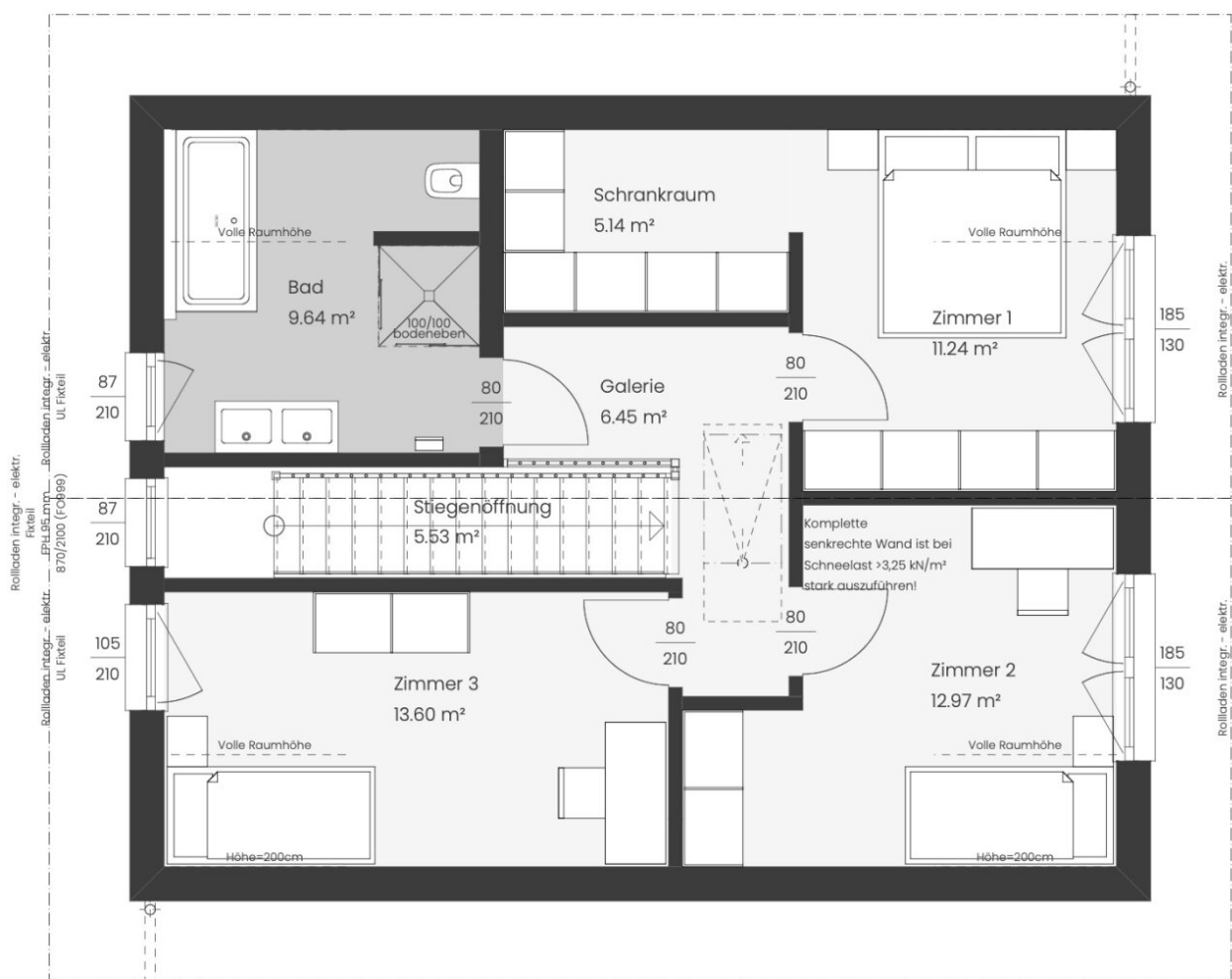






ACHTUNG: WENN EINE GARAGE ODER
 SONSTIGES ANNEBBAUT WIRD,
 MÜSSEN DIE UND AUF TECHNISCHE
 GEPRÜFT WERDEN. HIER
 KÖNNEN MEHRKOSTEN ENTSTEHEN.





LAGEPLAN

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCK



WOHNHAUS



TERRASSE



STELLPLATZ



GARTEN



GRUNDSTÜCKSDATEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 371 m²

HAUSABMESSUNGEN 10,11 m x 7,84 m

Alle Maße sind ca. Angaben. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Dein Landraum Haus

Freistehend. Ruhelage. Alleineigentum.

Über Landraum Immobilien

Landraum Immobilien steht für ein klares Konzept:

Freistehende Einfamilienhäuser im Burgenland – reduziert auf das, was wirklich zählt.

Der Fokus liegt auf einer Bauweise, die sich an der Region orientiert:

klassisch, funktional und langfristig sinnvoll. Ergänzt wird das durch eine nachhaltige Holzbauweise, die nicht nur ökologisch überzeugt, sondern auch ein angenehmes Wohnklima schafft und auf Dauer wirtschaftlich bleibt.

Keine kurzlebigen Trends, keine Überinszenierung –

sondern Häuser, die sich in ihre Umgebung einfügen und auch in vielen Jahren noch stimmig wirken.

Gleichzeitig geht es um Leistbarkeit.

Eigentum soll kein theoretisches Ziel bleiben, sondern real umsetzbar sein – mit durchdachten Grundrissen, effizienter Bauweise und klar kalkulierbaren Kosten.

Landraum versteht sich dabei bewusst als nahbarer Anbieter:

direkt in der Kommunikation, transparent in der Abwicklung und ohne unnötige Komplexität im Prozess.

Das Ergebnis sind Häuser, die nicht inszeniert werden müssen –

weil sie im Alltag funktionieren.

Das Haus

Freistehender Neubau in nachhaltiger Holzbauweise.

- ca. 130 m² Wohnnutzfläche
- 4 Zimmer + offener Wohn-/Essbereich
- 2 Badezimmer, 2 WCs
- 50 m² Dachboden als Stauraum
- Süd-/Ost-Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Fertigstellung Jahresanfang 2027

Die Architektur ist bewusst reduziert – funktional, langlebig und regional stimmig.

Technik & Ausstattung

Verbaut wird, was langfristig Sinn macht.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung und Kühlung
- digitale Einzelraumregelung
- Vorbereitung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrische Aluminium-Rollläden (App steuerbar)
- strukturierte Multimediaverkabelung (CAT-7)

Das Grundstück

- 372 m² im Alleineigentum
- keine Teilung, keine Miteigentümer
- rund 182 m² Gartenfläche
- Optional: Garage oder Carport

Technik & Ausstattung

Verbaut wird, was langfristig Sinn macht.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung und Kühlung
- digitale Einzelraumregelung
- Vorbereitung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrische Aluminium-Rollläden (App steuerbar)
- strukturierte Multimediaverkabelung (CAT-7)

Bauweise

- nachhaltige Holzbauweise gemeinsam mit der Firma ELK (Thermo Vital Außenwände)
- energieeffiziente Gebäudehülle
- Satteldach mit langlebiger Bramac Ziegeldeckung
- Echtholztreppe aus Eiche

Eine Bauweise, die nicht kurzfristig überzeugt, sondern dauerhaft funktioniert.

Lage – Neutal

Neutal ist kein Ort, den man zufällig wählt.

Sondern einer, für den man sich entscheidet.

Für mehr Ruhe im Alltag.

Für mehr Raum.

Für ein Umfeld, das nicht überfordert.

Erreichbarkeit

- Oberpullendorf in wenigen Minuten erreichbar
- Eisenstadt ca. 30 Minuten
- Stadtgrenze Wien je nach Route rund 55 Minuten

Damit eignet sich der Standort auch für Käufer, die im urbanen Raum arbeiten, aber bewusst außerhalb wohnen möchten.

Infrastruktur vor Ort

Neutal selbst bietet eine solide Basis für den Alltag:

- Nahversorger und lokale Betriebe
- Kindergarten und Volksschule direkt im Ort
- weitere Schulen im nahegelegenen Oberpullendorf
- ärztliche Grundversorgung im Ort bzw. in unmittelbarer Umgebung
- gute Vereinsstruktur und funktionierendes Gemeindeleben

Für alles darüber hinaus ist Oberpullendorf als Bezirkszentrum schnell erreichbar und deckt den erweiterten Bedarf vollständig ab – von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Fachärzten.

Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss – ca. 66 m²

- Diele: 7 m²
- Stiege inkl. Abstellraum: 4 m²
- Wohn-/Essbereich: 36 m²
- Zimmer (Büro/Ankleide): 9 m²
- Badezimmer: 5 m²
- Technikraum: 5 m²

Obergeschoss – ca. 64 m²

- Galerie: 6 m²
- Stiege: 4 m²
- Zimmer 1: 11 m²
- Schrankraum: 5 m²
- Zimmer 2: 13 m²
- Zimmer 3: 14 m²
- Badezimmer: 10 m²
- Luftraum: 1 m²

Dachboden – ca. 50 m² Lagerfläche (als Alternative zum Keller)

Belagsfertig – bewusst so gewählt

Das Haus wird belagsfertig übergeben. Optional auch Schlüsselfertig.

Das gibt Ihnen die Möglichkeit, die letzten Schritte selbst zu entscheiden:

- Böden
- Türen
- Bäder

- Farben

Nicht alles vorgegeben –

sondern Raum für Ihre eigene Handschrift.

Kaufpreis

EUR 379.485,00

Provisionsfrei zzgl. Aufschließungskosten

Zusätzlich:

Gebührenbefreiung bis 30.06. mit einer Ersparnis von bis zu EUR 8.728,-.

Als Unternehmen der VIEMMO Estate Development GmbH verbindet Landraum klassische Wohnformen mit einem modernen Zugang zu Vermarktung und Projektentwicklung. Das Haus wird Ihnen in belagsfertiger Ausführung seitens der Verkäuferin übergeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Post <1.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap