

## **Landhaus in Ruhelage mit Gartenpark und Schwimmteich**



**Objektnummer: 6891/326**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2473 Potzneusiedl
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.350,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hartmut Lehner**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz





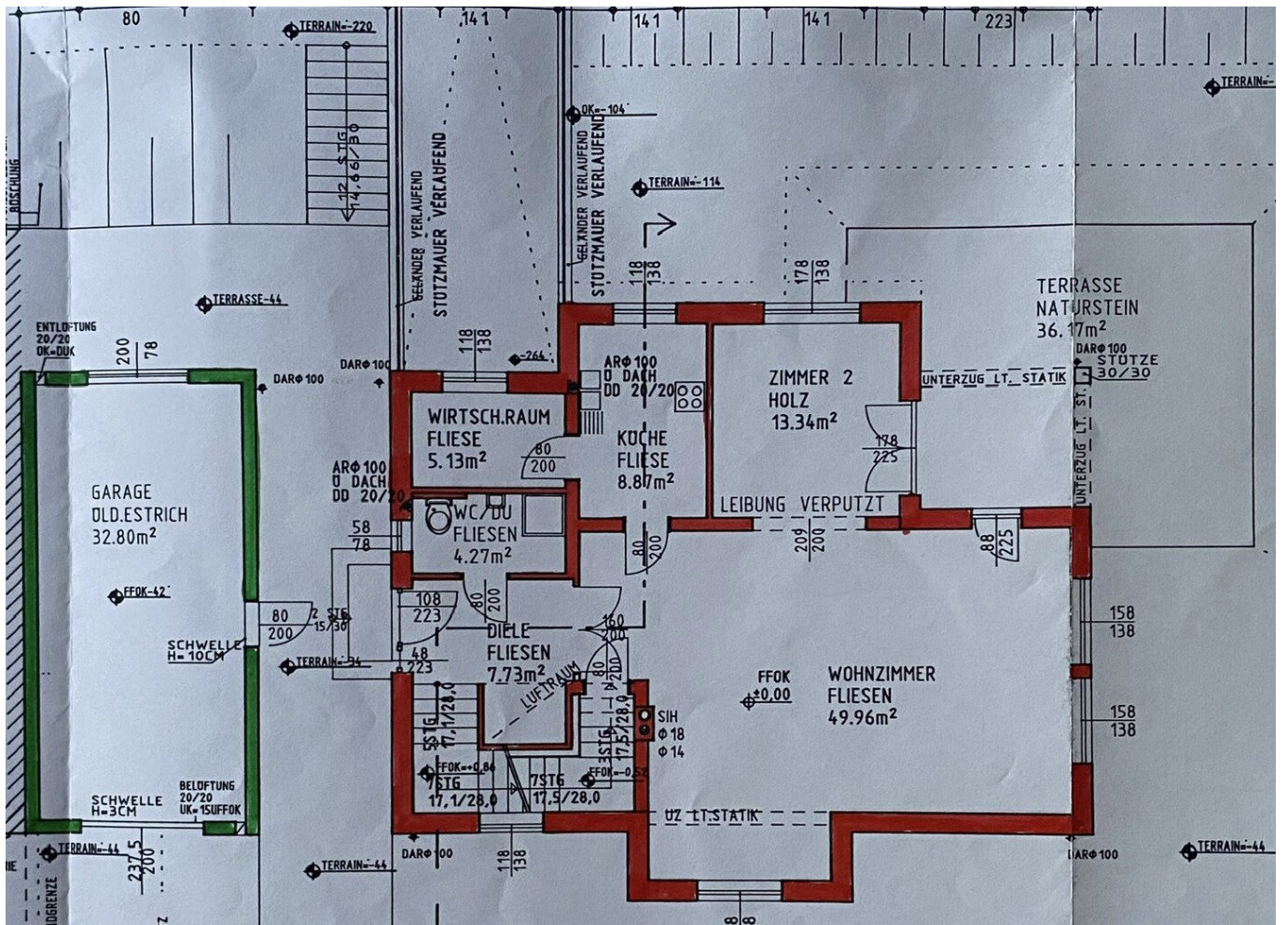


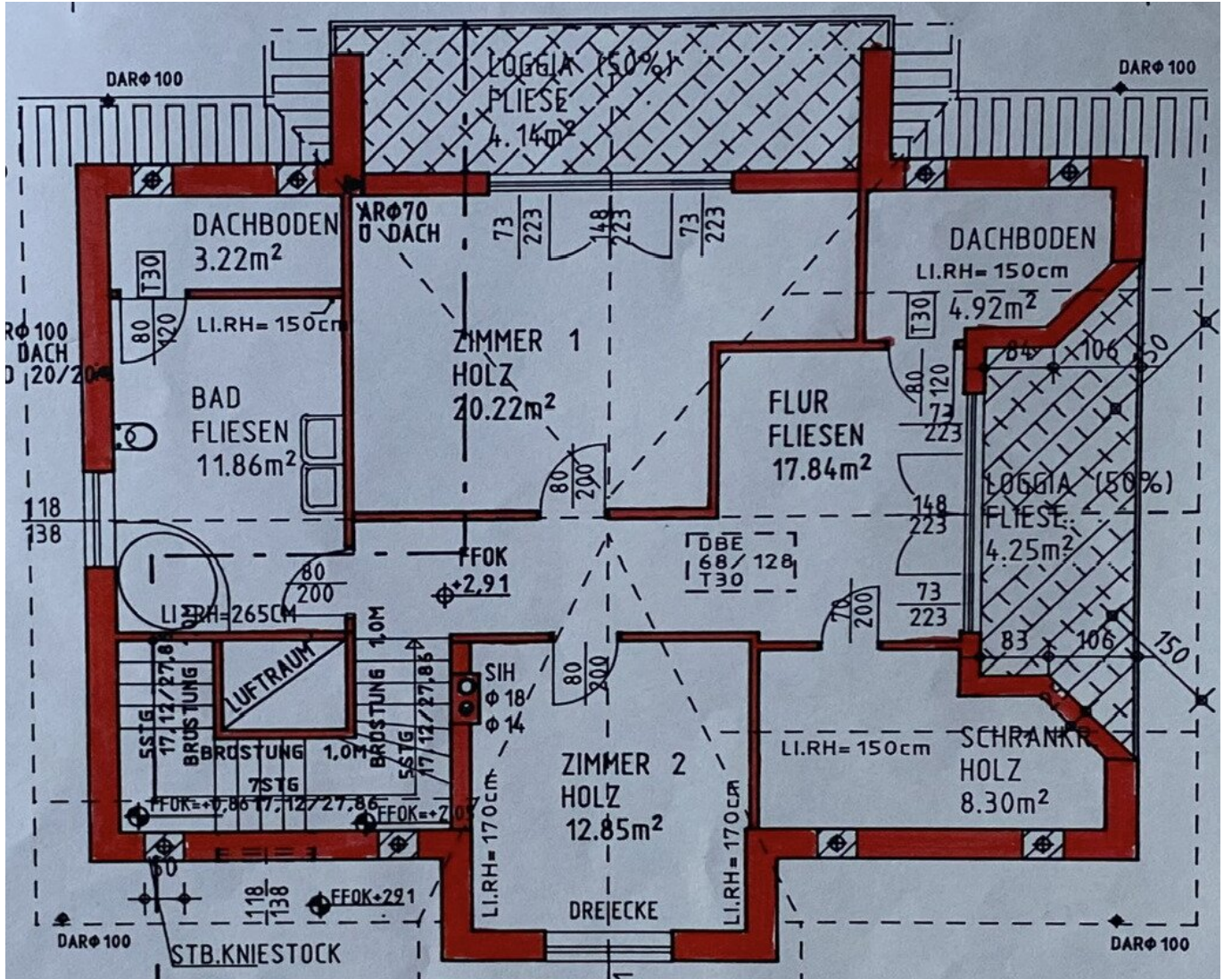


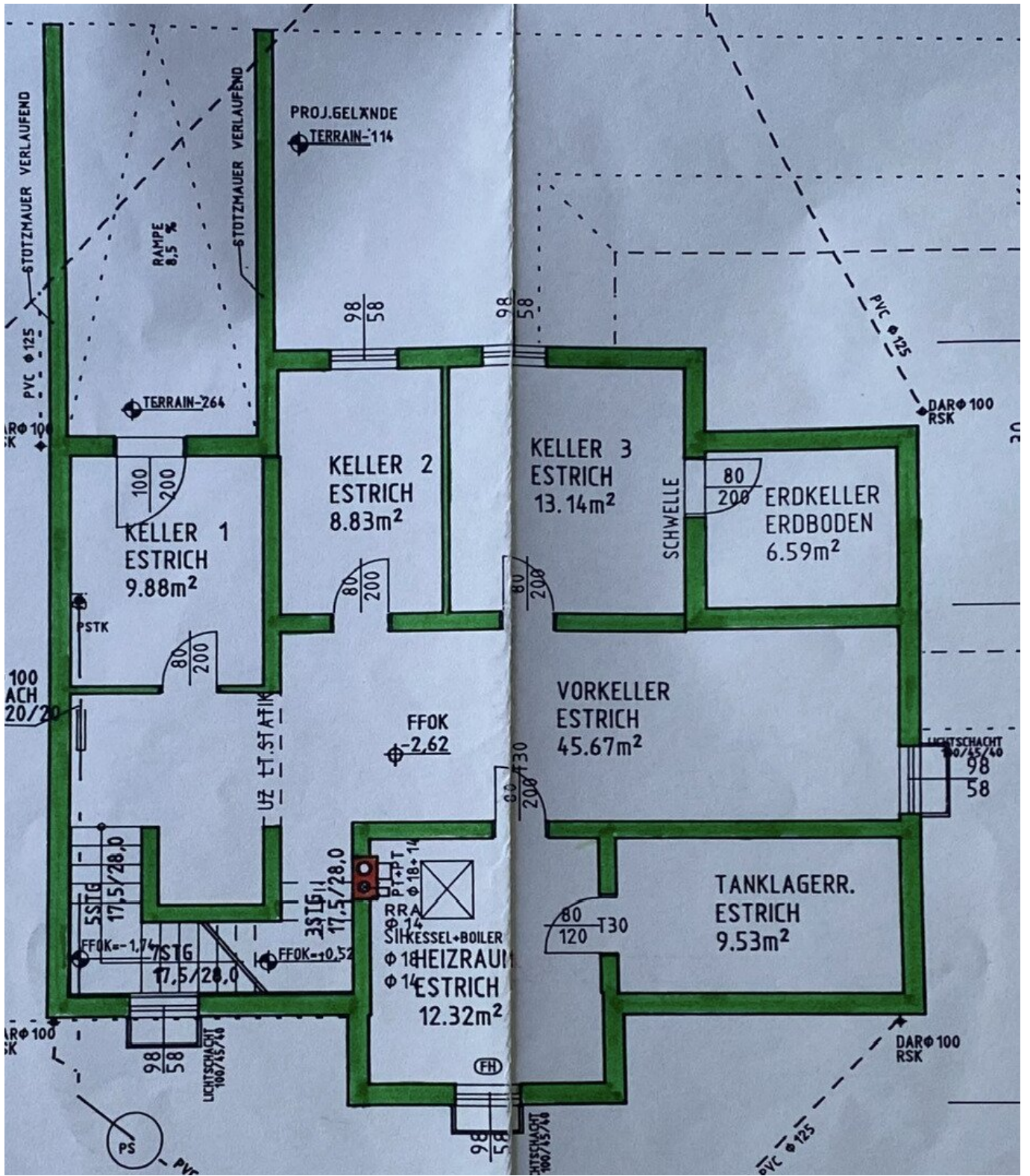












# Objektbeschreibung

## Ruheoase am Ortsrand 25 Autominuten von Wien

Das Landhaus bietet auf 159m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit modernem Komfort. Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer Seitenstraße (kein Verkehr). Der große, gepflegte, naturnahe Garten mit Schwimmteich nächst angrenzenden Wald bringt die nötige Entspannung ist uneinsichtig und sorgt für angenehme Privatsphäre.

Zeitgemäße Haustechnik mit moderner Pelletszentralheizung, Luftwärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung, Klimaanlage, Alarmanlage, Green-Up-Steckdose zum Laden eines Elektroautos sowie Glasfaseranschluss sorgen für ein modernes Lebensgefühl. Die hellen Räume verfügen alle über einen schönen Blick in die grüne Natur und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. + Gartenhaus und Garagenhaus

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 159 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 2609 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5 Zimmer + mehrere Nebenräume
- Keller: ca. 100m<sup>2</sup>
- Garagenhaus ca. 36m<sup>2</sup>
- Gartenhaus ca. 18m<sup>2</sup> neben dem Schwimmteich
- Heizung: Pelletsheizung zentral
- Internet: Glasfaseranschluss
- Sonnenschutz: Rollläden

- Besonderheit: ungestörte Lage am Waldrand
- Nutzung: ideal für Familien, Pärchen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss (EG):**

- Vorraum mit Garderobe und Stiegenaufgang
- helles **großzügiges Wohn-Esszimmer ca. 50m<sup>2</sup>** mit **Ausgang auf die überdachte Terrasse ca. 40m<sup>2</sup>** (absperrbar mit Scherengitter)
- Komplette ausgestattete Küche mit neuwertigen Geräten
- anschließender Wirtschaftsraum
- Zimmer mit Ausgang Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, WC
- Eingang mit Sicherheitstüre

### **Dachgeschoss (DG):**

- 3 Zimmer, 2 davon mit Ausgang eigene Loggia
- 2x Loggia mit je 4m<sup>2</sup> mit Blick in den Garten bzw. Wald
- Schrankraum ca. 8m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken + Fußbodenheizung
- WC
- 2 Abstellräume

### **Kellergeschoss (KG):**

- 5 Räume
- 1 davon mit Ausgang in den Garten über Rampe
- Heizraum
- separater Lagerraum Pellets
- ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche

### **Garten nicht einsehbar:**

- Obstbäume und heimische Gehölze die im Sommer ausreichend Schatten spenden
- Schwimmteich ca. 100m<sup>2</sup> mit Entspannungszone
- anbei befindet sich ein **neuwertiges Gartenhaus + überdachter Terrasse zusammen ca. 18m<sup>2</sup>**

- Terrasse aus Klinker-Ziegeln und Holzsteg vor dem Teich
- Hochbeete aus Tuffstein gemauert
- Beerengarten
- für malerische Optik **im Sommer wie im Winter sorgt die durchdachte Bepflanzung und erzeugt Urlaubsgefühle im Alltag**
- Liegenschaft durchgehend umzäunt
- Ausgang in den angrenzenden Wald

#### **Weitere Daten:**

**Gesamtgrundfläche: 2609m<sup>2</sup>, Gartenfläche: 2350m<sup>2</sup>**

WOHNHAUS: massive Bauweise, 38er-Planblock-Ziegel, **BJ 1995 laufend durchgeführte Modernisierungen**, WFL 158,39 m<sup>2</sup>

Die Räume sind so aufgeteilt, dass Arbeitsbereich, Wohnbereich und Schlafbereich getrennt sind

Die **40m<sup>2</sup> überdachte Terrasse** ist vom Wohnbereich und Garten begehbar,

mit Lärchenholz und Steinmauer gestaltet und **das ganze Jahr nutzbar**

Sandstein bei Trockenmauer, Stufen und Wegen im Garten verwendet,

reichlich Ziergehölz und Sichtschutz, **Garten nicht einsehbar**

Die Flächen im DG könnten für zusätzlichen Wohnraum ausgebaut werden - Loggia

Fußböden in Feinsteinzeug (EG) und Holzdielen (DG)

**Garage mit viel Stauraum, ca. 35m<sup>2</sup>**

, dahinter kleine, überdachte Terrasse für Holzlagerung oder zum Wäschetrocknen nutzbar

Auffahrt zum Haus in Granitpflaster ausgeführt,

### **Green-Up-Steckdose zum Laden eines Elektroautos**

Tor bei der Auffahrt zum Haus und Garagentor mit elektrischem Antrieb

Zentralheizung: **Pelletsheizung plus Lagerraum 2014 im Keller installiert**

Großteil des **Kellers** wurde **im Trockenbau** (Gipskarton und Schiffboden) ausgeführt:

es gibt **je nach Bedarf viel Platz für Arbeitsraum, Büroraum, Stauraum**, Vorratsraum, Werkzeugkeller

und Erdkeller für Gemüse bzw. für die Überwinterung von Kübelpflanzen

### **Fenster in Holz-Alu-Ausführung, 3-fach Verglasung, erneuert 2017**

(ausgenommen Balkon- und Terrassentür), Sonnenschutz-Rollläden und **Insektenschutz** außen

**Alarmanlage** plus Scherengitter (sichert zusätzlich die Terrasse beim Wohnzimmer)

Klimaanlage im Obergeschoß, zusätzliche Fußbodenheizung im Badezimmer

Massivholz-Innentüren (Erlenholz)

Im Garten ist genug Platz für weitere Anbauflächen.

### **Lage:**

- ??ca. **25 Fahrminuten nach Wien bzw zum Flughafen Schwechat**
- ??ca. 30 Minuten mit der Bahn nach Wien, Bahnhof Neudorf
- ca. ??20 Minuten nach Bratislava, Anbindung A6
- ??ca. 10 Minuten zum Outlet Center

Bezirk Neusiedl am See, nördliches Burgenland, die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten: diverse Hofläden im Ort, Lebensmittelgeschäfte in den Nachbarorten, Markt der Erde in Parndorf, Bio-Supermarkt in Kittsee, Einkaufszentren in den umliegenden Städten (Neusiedl/See, Bruck/Leitha, Kittsee, Outletcenter Parndorf), Ärztin im Ort, Tierärztin im Nachbarort, Kindergarten im Ort, Schulen in Gattendorf und Zurndorf, Neusiedl/See

**Die angrenzenden Naherholungsregionen Neusiedler See und Donau-Auen mit ihrer einzigartigen Natur, zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten ebenso die berühmten Weinbaugebiete Carnuntum und Neusiedersee alles liegt vor der Haustüre.**

### **Preise & Details:**

Kaufpreis: EUR 750.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <6.500m

Arzt <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Bäckerei <7.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <1.000m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap