

**Ca. 7 Autominuten von Neufeld a. d. Leitha | Exklusives  
Neubauprojekt | großzügige Freiflächen | grüne Ruhelage |  
TOP-Ausstattung**



**Objektnummer: 14014**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	248,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	248,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	125,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	392.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

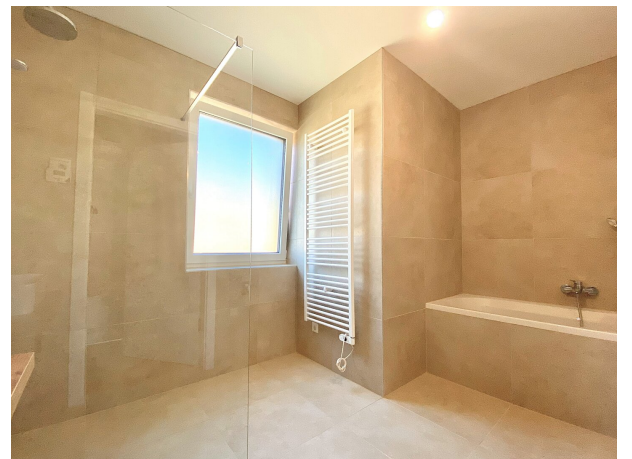
## Ihr Ansprechpartner

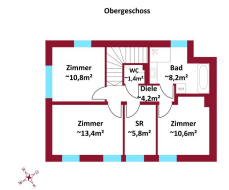
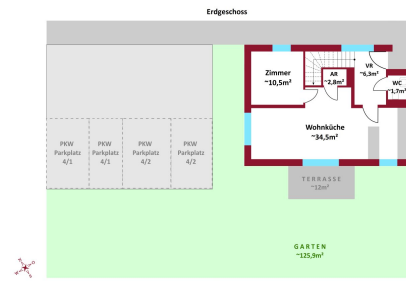
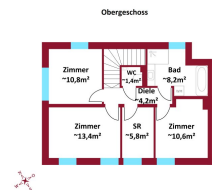
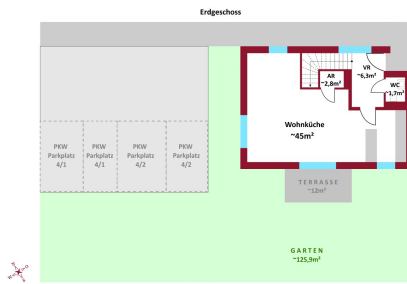


**Maja Arsic**

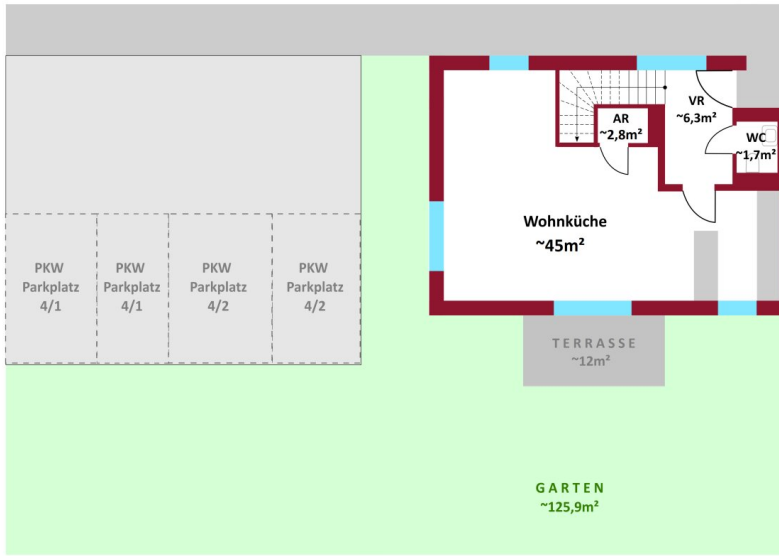
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



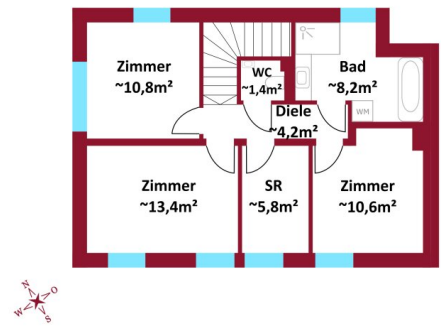




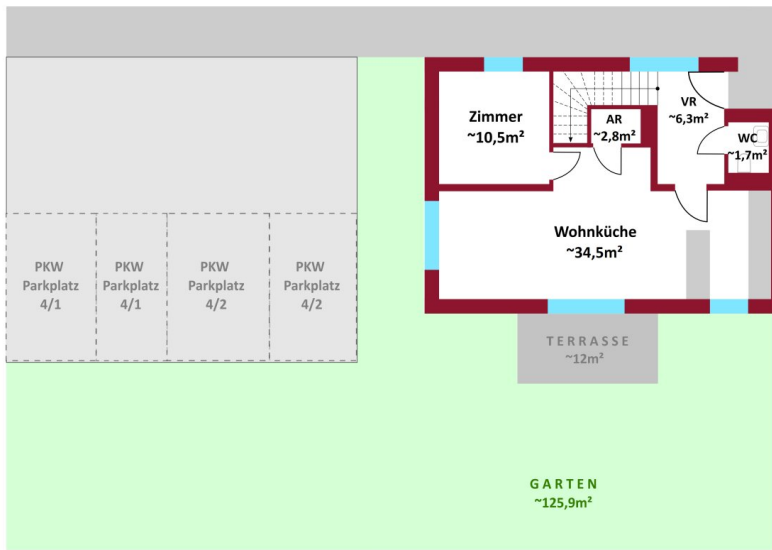
### Erdgeschoss



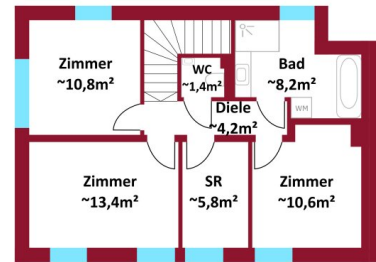
### Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



## Objektbeschreibung

**Modernes Design trifft auf nachhaltige Bauweise! Leben im herrlich ruhigen Siegersdorf bei Pottendorf!**

Bei der Planung und Gestaltung dieser **3 innovativen Doppelhäuser** wurde der **Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen gesetzt** - entstanden sind **6 Eigenheime mit exzellenten Grundrissen, geräumigen Außenflächen und Top-Grundausstattungen.**

Die **vielen Gestaltungsmöglichkeiten** erlauben es Ihnen, **der Fantasie freien Lauf zu lassen.** Durch leichte Adaptierungsarbeiten ist **schnell mal ein Zimmer dazugewonnen oder ein anderes vergrößert.**

Die **Highlights** im Überblick:

- 4 Zimmer mit ca. 111m<sup>2</sup> Wohnfläche, einfacher Umbau zu 5 Zimmern möglich
- geräumige Gärten
- moderne Sicherheitseingangstür
- Wärmedämmfassade
- Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrolläden
- Vorinstallation für Klimaanlage



- Vorinstallation für Alarmanlage
- 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit
- Ladestation für Elektroautos

Die Häuser werden **belagsfertig** übergeben, können aber auf Wunsch **gegen Aufpreis auch schlüsselfertig** fertiggestellt werden. Bei den Innenfotos handelt es sich um jene der schlüsselfertigen Variante!

#### **Lage:**

Das charmante **Siegersdorf ist eine Ortschaft der Gemeinde Pottendorf**, welche sich immer **größer werdender Beliebtheit** erfreut!

Umgeben von **viel Grün und einer herrlichen Ruhelage** ist Siegersdorf der **perfekte Ort um neue Wurzeln zu schlagen**.

**Hier ist für jeden etwas dabei** - einen **Spaziergang entfernt** befindet sich einerseits **zum Entspannen der Haschendorfer See** und andererseits für die Kleinsten der **Spielplatz Siegersdorf**. Auch vom **Neufelder See** trennen Sie nur **ca. 9 Autominuten**.

In nur **ca. 5 Autominuten** erreichen Sie das **Zentrum Pottendorfs**.

**Billa und Eurospar** ca. 6 Autominuten

**Ebenfurth Bahnhof** ca. 7 Autominuten

**Pottendorf-Landegg Bahnhof** ca. 9 Autominuten

**Kindergarten:** ca. 3,9km

**Volksschule:** ca. 3,9km

**Mittelschule:** ca. 4,3km

### **Finanzierungsservice:**

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen.**

**Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.**

### **Die einzelnen Einheiten:**

**Doppelhaushälfte 1a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 362 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 1b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 250 m<sup>2</sup> - 392.000,-- Euro

**Doppelhaushälfte 2a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 361 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 2b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 250 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Doppelhaushälfte 3a:** 4 Zimmer - NFL: ca. 249 m<sup>2</sup> - 392.000,-- Euro

**Doppelhaushälfte 3b:** 4 Zimmer - NFL: ca. 376 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

**Zu jeder Wohneinheit werden 2 KFZ-Abstellplätze um jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft.**

### **Die Doppelhaushälfte 3a:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 111m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

#### **Erdgeschoss:**

- Vorraum ca. 6,3m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 47,3m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,8m<sup>2</sup>

- WC ca. 1,7m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss:**

- Vorraum ca. 4,2m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer ca. 13,4m<sup>2</sup>, ca. 10,8m<sup>2</sup>, ca. 10,6m<sup>2</sup>
- 1 zusätzlicher Raum nutzbar als Schrankraum, Office u.v.m. ca. 5,8m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 8,2m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,4m<sup>2</sup>

Das **Highlight** stellt der **Garten mit einer Gesamtfläche von ca. 125,98 m<sup>2</sup> sowie einer Terrasse von ca. 12m<sup>2</sup>** dar!

### **Kaufpreis:**

Der **Kaufpreis** beläuft sich auf **392.000,-- Euro**.

Es werden **2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit** zu einem Preis von **jeweils 8.000,-- Euro mitverkauft**.

**Der Gesamtkaufpreis (Doppelhaushälfte+2 KFZ-Abstellplätze): 408.000,-- Euro.**

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Schlüsselfertige Ausführung ist auf Wunsch und gegen Aufpreis ebenfalls möglich!

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap