

Eine flexible Immobilie -- hört sich komisch an, ist aber so!



Objektnummer: 7939/2300160782

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	180,00 m ²
Verkaufsfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	80,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathrin Blümel

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht

Ihre Immobilie zu verkaufen

oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein

unverbindliches, kostenfreies Beratungsgespräch.

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

Jutta Hertel
Gebietsleiterin

+43 664 8410 790

jutta.hertel@immo-company.at

 **immo** HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
www.immo-company.at



Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo** HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser wahrlich **Interessanten Liegenschaft** beauftragt. Sie bietet Ihnen **mehrere Möglichkeiten**. Welche passt am besten zu Ihnen?

Die ~170m² Wohnfläche erstreckt sich über 2 Etagen.

Das EG verfügt über etwa 90m² Wohnfläche mit folgender Raumaufteilung: Vorraum, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, großzügiges Badezimmer, sehr geräumige Küche mit viel Platz für den großen Esstisch.

Im OG teilen sich die ~80m² wie folgt auf: Diele, 3 Zimmer, 1 Kabinett, Badezimmer

Das Haus ist zur Gänze unterkellert. Zudem gibt es eine Garage und einen netten Innenhof.

Das besondere Zuckerl dieser Liegenschaft ist ein im Nebengebäude vermietetes Geschäftslokal, das ganz nette Einnahmen aufgrund der Vermietung für Sie mitbringt. Anders gesagt: Eine Liegenschaft die sich im Grunde **selbst finanziert**.

Ob Sie nun mit Ihrer Familie einziehen und die großzügige Wohnfläche für sich selbst nutzen, oder durch das Aufstellen einer einzigen Trennwand ein 2 Familienhaus daraus machen... so könnten Sie einen Teil bewohnen, den anderen auch noch vermieten oder vielleicht sehen Sie diese Liegenschaft **auch als reines Investment** und vermieten komplett?

Sie sehen, es gibt mehrere Möglichkeiten. **Welche passt am besten zu Ihnen?**

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese großartige Liegenschaft **mit all ihren Vorzügen**, zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. **Kontaktieren Sie mich am besten jetzt**. Details besprechen wir gern in der Liegenschaft vor Ort. *Ich ersuche um Verständnis, dass ich aus Gründen der Diskretion im Vorfeld keine weiteren Fotos/Außenaufnahmen bekannt geben darf.*

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem angegebenen Bild um ein Symbolfoto handelt!

Wer Neufeld noch nicht kennt

Neufeld ist eine sehr beliebte und belebte Ortschaft zwischen dem Neusiedler See und Wien. Sie ist eine Stadt mit ca. 3.621 Einwohnern (Stand Jänner 2024) im Burgenland im Bezirk Eisenstadt-Umgebung. Durch die großartige Bahnanbindung für Pendler überaus attraktiv. Zudem gibt es reichlich Freizeitangebote (Schwimmbad, See, Camping, Rad- und

Wanderwege) die gerade auch von Urlaubern viel und gern genutzt werden.

Entfernungen mit dem PKW

- in 20 Minuten nach Eisenstadt
- in 25 Minuten nach Mattersburg
- in 30 Minuten nach Wr. Neustadt
- in 40 Minuten nach Wien HBF oder mit den Öffis ohne Umsteigen in der gleichen Zeit nach Wien Meidling bzw. 1 Halt weiter nach HBF

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap