

**\*\*\*MODERNES WOHNEN AM NEUFELDER SEE\*\*\***



**Objektnummer: 6352/2164**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.593,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



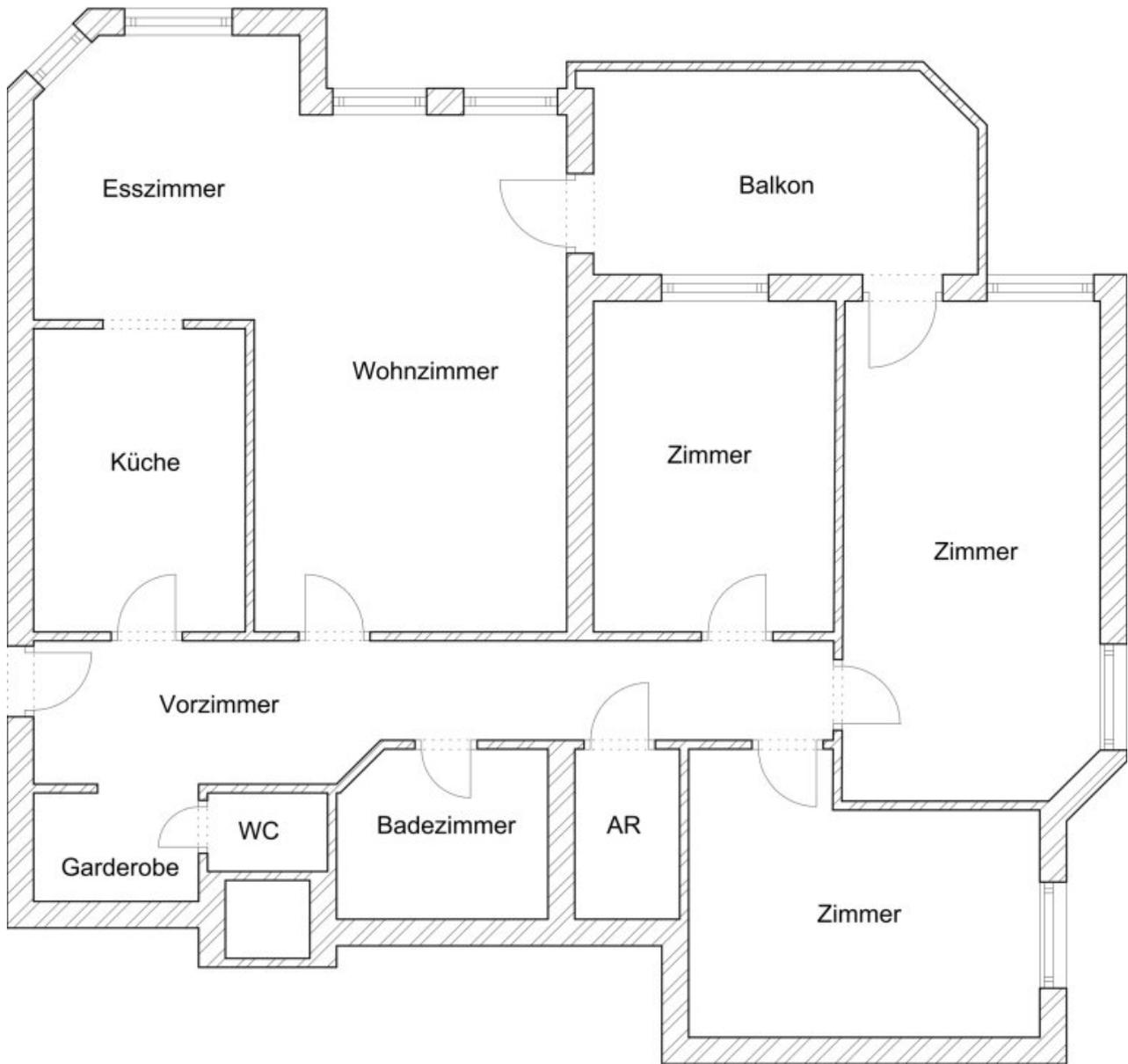
RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE









# Objektbeschreibung

## Highlights

- \* 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 4 helle Zimmer
- \* moderne Einbauküche
- \* nummerierte Autoabstellplatz
- \* große Balkon

Für eine Besichtigung der Immobilie kontaktieren Sie unsere Immobilienberaterin Fr. Mag. Melinda Kristof unter folgende Telefonnummer: 0681/8132-2073

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und geräumigen Eigentumswohnung in einer ruhigen und idyllischen Umgebung im schönen Burgenland? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der charmanten Gemeinde Neufeld an der Leitha wartet eine 96m<sup>2</sup> große Etagenwohnung auf Sie, die mit ihrem Kaufpreis von 249.000,00 € ein wahres Schnäppchen ist.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Zwischenetage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre optimale Raumaufteilung. Auf insgesamt 4 hellen und großzügigen Zimmern können Sie sich nach Ihren individuellen Bedürfnissen einrichten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer oder als Arbeits- und Gästezimmer - hier ist für jeden etwas dabei. Auch die teilsanierte Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Der moderne Laminatboden und die stilvollen Fliesen schaffen ein wohnliches Ambiente und sind zudem pflegeleicht.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon, der einen herrlichen Grünblick bietet. Hier können Sie Ihre Freizeit entspannt im Freien genießen und die Seele baumeln lassen. Auch für Ihr Auto ist gesorgt, denn ein eigener Stellplatz steht Ihnen zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine Einbauküche, die im Kaufpreis bereits enthalten ist. Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Abstellraum und Kellerabteil.

Doch nicht nur die Wohnung selbst, auch die Lage ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist optimal, gute Anbindung an Autobahn A3 und A4 sowohl der Bus als auch der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Somit erreichen Sie bequem und schnell alle umliegenden Städte und Gemeinden. Eisenstadt liegt 16km und Wien Meidlinger Bahnhof kann man mit 30 Minuten Zugfahrt erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren und Sie beim Kauf Ihrer neuen Traumwohnung zu unterstützen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie Teil der idyllischen Gemeinde Neufeld an der Leitha!

Für eine **Besichtigung der Immobilie** kontaktieren Sie unsere Immobilienberaterin Fr. Mag. Melinda Kristof unter folgende **Telefonnummer: 0681/8132-2073**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap