

**Reihenhaus in wunderbarer Ruhelage - 4 Schlafzimmer -
Keller - Garten mit maximaler Privatsphäre - Fernblick**



Hausfront

Objektnummer: 7939/2300161062

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

Zahlen, Daten, Fakten

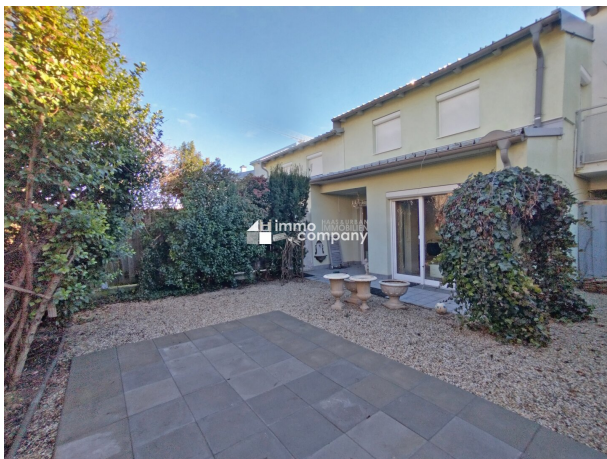
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	119,00 m ²
Keller:	59,00 m ²
Heizwärmebedarf:	77,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,14
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	63,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

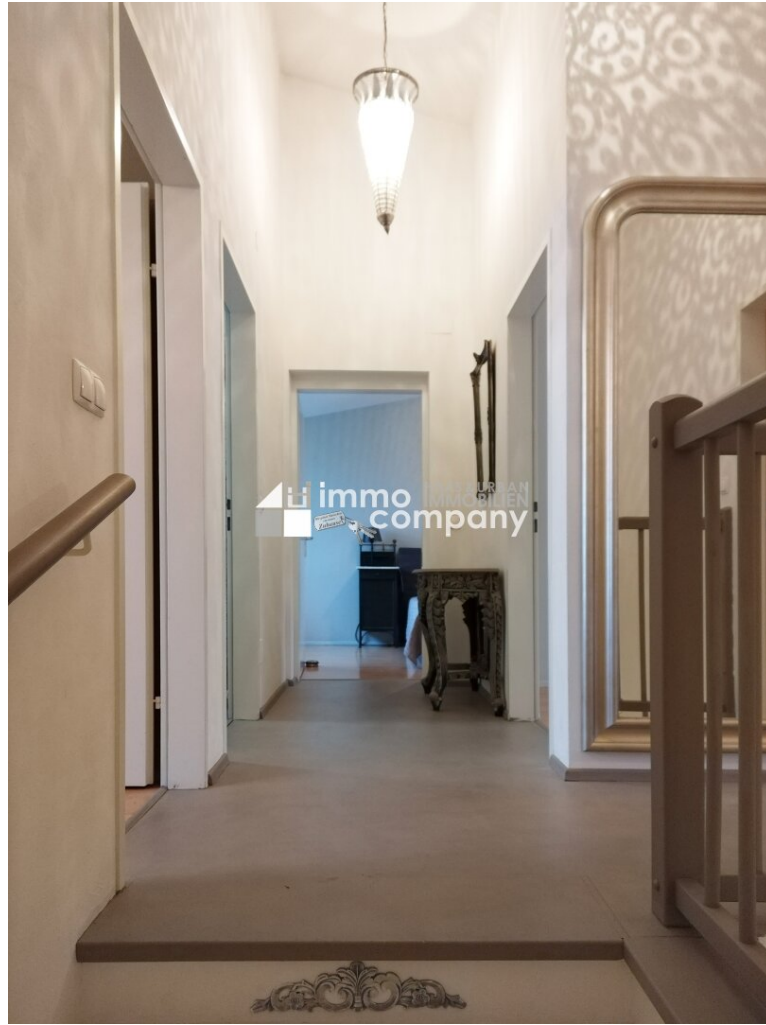


Katharina Wisner













**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.



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

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem wunderbar gelegenen Haus mit viel Platz!

Hier erwarten Sie in exklusiver Lage in Neusiedl angenehme Privatsphäre, entspannte Ruhe und ein Haus, welches aufgrund der gut geschnittenen Räumlichkeiten viele Möglichkeiten bietet.

Beste Lebensqualität garantieren die Lage in einer Sackgasse, absolute Ruhelage und der erhöhte Standort über Neusiedl und dem See.

Eine **Familie** hat hier ausreichend Platz, ebenso bietet sich die Möglichkeit, einen **Home-Office**-Bereich einzurichten, oder man könnte im großzügigen Keller eine **Dienstleistung** wie Massage,

Fußpflege, Yoga oder ähnliches von Zuhause aus anbieten.

Die helle, freundliche Immobilie mit **121 m² Wohnfläche** zuzüglich **59 m² im Keller** bietet folgende Räume:

Erdgeschoss (52 m² + 14 m² Garage)

Vorraum (8,2 m²)

WC mit Wachbecken (1,8 m²)

Küche (10,8 m²)

Wohnzimmer (31,3 m²)

Obergeschoss (63 m² + 3 m² Balkon)

Flur (5,7 m²)

Zimmer 1 (11,7 m²)

Zimmer 2 mit Ausgang auf den Balkon (10,6 m²)

Zimmer 3 (12,8 m²)

Zimmer 4 mit Ausgang auf den Balkon (13,9 m²)

Badezimmer mit Wanne und WC, Waschmaschinenanschluss (8,5 m²)

Balkon (3,4 m²)

Keller (59 m²)

Raum 1 (31,7 m²)

Raum 2 (2,7 m²)

Abstellraum unter der Stiege (2,5 m²)

Technikraum mit Waschmaschinenanschluss (22 m²)

Der rundum mit Mauern und Sträuchern **geschützte Garten mit etwa 120 m²** ist absolut pflegeleicht und bietet ganz viel Privatsphäre.

Durch die **Ausrichtung nach Nordwesten** können Sie die **Abendsonne** auf der überdachten Terrasse genießen.

Alle Wohnräume sind liebevoll im Landhausstil gestaltet, das Inventar und die Lampen können nach Absprache gerne übernommen werden.

Alle Fenster und die Terrassentüren verfügen über **Außenjalousien**.

Beheizt wird das Haus mittels einer **Gas – Zentralheizung**, im Wohnzimmer befindet sich ein **Schwedenofen**, mit welchem das Erdgeschoss und das Obergeschoss alternativ beheizt werden können.

Der **große Keller** ist mit einem hochwertigen **Vinylboden** und einer **Heizung** ausgestattet und kann als Wohnraum, Büro oder für Dienstleistungen verwendet werden.

Hier die **Highlights** dieses sympathischen Hauses, das ohne Aufwand sofort bezogen werden kann:

- exklusive Lage am Berg am Ende einer Sackgasse mit Fernblick über Neusiedl und den See
- maximale Privatsphäre im begrünten Garten mit vielen Büschen und Sträuchern
- 4 Schlafzimmer, davon 2 mit Ausgang auf den Balkon
- Ausreichend Stauraum in den Kellerräumen
- Platz für Home-Office bzw. selbständige Dienstleistungen oder Hobbies
- Außenjalousien auf allen Fenstern, Fixverglasungen und Türen
- intelligenter Grundriss
- Garage mit Sektionaltor plus extra Stellplatz am Grundstück
- ausgezeichnete Infrastruktur (Kindergärten und Schulen in der Nähe)

- ideale, schnelle Verbindung nach Wien

- Schulbus in Fußnähe

Lage:

Flughafen Wien Schwechat ca. 35 km

Wien Mitte 50 km

Bratislava über A6 38 km

Genießen Sie das Lebensgefühl einer kleinen, überschaubaren Stadt mit ganz vielen Möglichkeiten zu Freizeit, Kultur und Kulinarik. Ein großer Vorzug dieser Lage ist die Balance aus ländlichem Lebensgefühl und bestens ausgebauter Infrastruktur.

Kleine Geschäfte, eine entzückende Altstadt zum Bummeln und alteingesessene Kaffeehäuser erwarten Sie.

Auch kulinarisch kommen Sie nicht zu kurz – gehobene Lokale oder bodenständige Gastronomie sorgen für Ihr leibliches Wohl.

Mehrere Supermärkte sowie der Kindergarten, die Volksschule, Mittelschule sowie das Gymnasium liegen nur einige Minuten entfernt.

Der herrliche Neusiedlersee liegt in unmittelbarer Nähe – mit dem Fahrrad erreicht man in 10 Minuten das Seebad und das direkt am See liegende beliebte Lokal Mole West.

Die Verkehrsanbindung über die Autobahn A4 nach Wien und nach Bratislava über die A6 ist ideal.

Eisenstadt und Wien erreichen Sie in 35 Minuten und das Outletcenter Parndorf ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto entfernt.

Mit dem Zug erreichen Sie innerhalb von 40 Minuten Wien Hauptbahnhof.

Ich freue mich, Ihnen für Detailfragen zur Verfügung zu stehen und Ihnen diese sympathische, sofort beziehbare Immobilie bei einer **Besichtigung** zeigen zu dürfen.

Als zusätzlichen Service bieten wir Ihnen als Ergänzung unsere **professionelle kostenfreie Finanzierungsberatung** an!

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 <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap