

Inserat ID: 113088

erstellt am : 02.12.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 887000€

Straße:

2491 Neufeld an der Leitha

Burgenland Österreich

### Kontaktinformationen:

Klaus Walchhofer

Tel: +43 664 216 08 24

walchhofer@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 199.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 262.5m<sup>2</sup>

Grundfläche: 944m<sup>2</sup>

### Ihr Domizil am Neufeldersee & Heizkosten adé



Niedrig-Energie-Einfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Neufelder See & Arbeiten von zuhause?

Hier erwartet Sie eine Immobilie, die sehr durchdacht und für unterschiedliche Nutzbarkeit errichtet worden ist.

Mit einer Wohnfläche von ca. 199.5 m<sup>2</sup>, 6 Zimmern, jeder Menge Stauraum und Abstellmöglichkeiten, deckt dieses voll automatische Haus fast alle Bedürfnisse des modernen

Lebens bereits ab, oder ist dafür vorbereitet.

Das Grundstück mit 944m<sup>2</sup> verfügt über ausreichend Platz, einen großen Garten, Ihr eigenes Pool, eine Doppelgarage und ebenerdige Lagermöglichkeiten.

Der Wohnbereich besticht durch seine besonders hochwertige Ausstattung, ein sehr offenes Raumkonzept und die technische Ausstattung. Von Ihrer Wohnküche gelangen Sie direkt auf Ihre Terrasse, an den großen Pool und in Ihren großzügigen Garten.

Die Doppelgarage und weitere Stellplätze auf dem Grundstück bieten viele Stellmöglichkeiten für Ihren Fuhrpark und Besucher.

Hard Facts:

Grundstück mit 944m<sup>2</sup>

Wohnfläche von ca. 199.5 m<sup>2</sup>

6 Zimmer

3 WCs (modernen Armaturen und hochwertigen Materialien)

2 Bäder (modernen Armaturen und hochwertigen Materialien)

Salt-One Pool (ca. 8,3 x 3,9 Meter) mit Poolwärmepumpe

Möglichkeit zur Abtrennung eines eigenen Arbeitsbereiches im Haus

ruhige Lage am Ende einer Sackgasse

barrierefreier Zugang zum Eingangsbereich, die Garage und die Abstellräume

2 große, ebenerdige Lagerräume mit einer Größe von über 63 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 887.000,-\*

\*) Diese Immobilie wird im Zuge eines Angebotsverfahrens veräußert. Der angegebene Verkaufspreis von ? 887.000,- versteht sich als unterer Ausrufungspreis im Angebotsverfahren. Vorbehaltlich Annahme durch den Eigentümer!

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Böden: Feinsteinzeug, Wildeiche-Fliesen und Wildeiche-Parkett

Fußbodenheizung

Großer Kachelofen (Firma Biofire) mit beidseitigen Glastüren

Wohnküche (Firma Breitschopf) aus Massivholz Fichte Antik, mit Kochinsel sowie Granit und Massivholzarbeitsplatte

Die Küche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet

massiv gebaut aus Neopor Magu

Bodenwanne EG 26 cm Dämmstärke

Automatische Raffstores und Rollläden

Loxone - Smart Home - Automatische Haussteuerungsanlage

Alarmgesichert (Sirene und Kameras)

Luftwärmepumpe, 300l Boiler & kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Wäscheabwurfschacht

Automatische Bewässerung für 3 Zonen

Zisterne mit Tauchpumpe

Rasenroboter

Automatisches Schiebetor und Garagentor

3-fach verglaste Fenster

Alle Zimmer mit SAT & Netzwerkverkabelung

Netzwerkschrank mit 24 Port Gigabit Netzwerk Switch

SAT Anlage (Fa. Schwaiger)

Die Badezimmer mit Fenster, verfügen im Erdgeschoß über eine Dusche sowie eine Dusche und Wanne im Obergeschoß

Das Objekt eignet sich durch die Abtrennung mit Glasschiebetüren (im vorderen Bereich) zum Stiegenhaus und Wohnbereich, hervorragend für eine betriebliche Nutzung

Gerne zeigen wir Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus in Neufeld an der Leitha - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;5.000m Kinder & Schulen

Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;500m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post

&lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;1.000m Bahnhof

&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;3.000m Flughafen &lt;10.000m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 944m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 199.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 262.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 19.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.64m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 887000€

Nebenkosten: 67.83€

## Kontaktinformationen

Vorname: Klaus

Nachname: Walchhofer

Tel.: +43 664 216 08 24

E-Mail: walchhofer@kokron-immobilien.at