

**Eine Oase zum Wohlfühlen - Liegenschaft mit sehr vielen  
Möglichkeiten**



Haus Gartenansicht

**Objektnummer: 1658\_3225**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2183 Neusiedl an der Zaya
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 376,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,81
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anton Flandorfer**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T +43 2572 20900 20900



RE/MAX



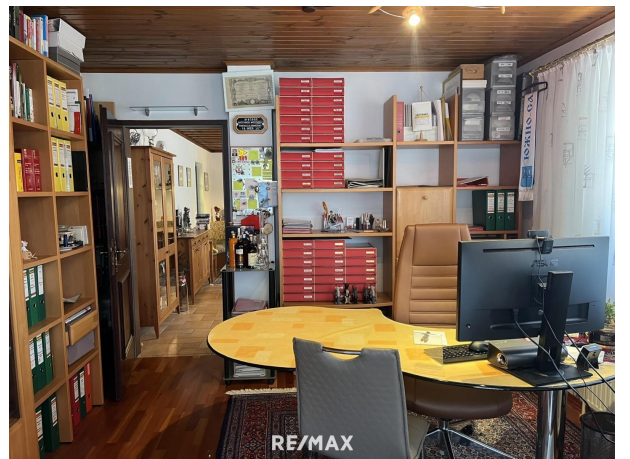
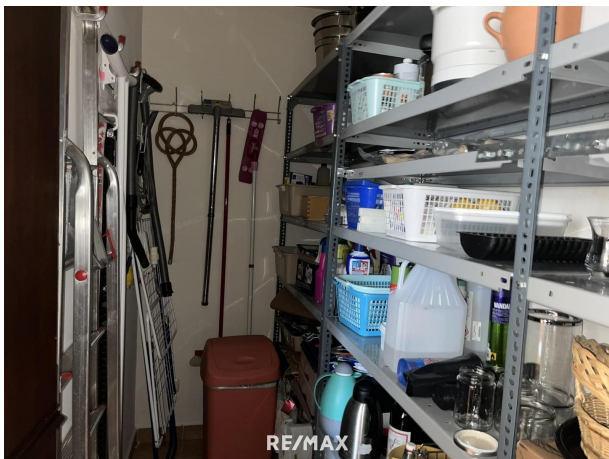
RE/MAX



RE/MAX









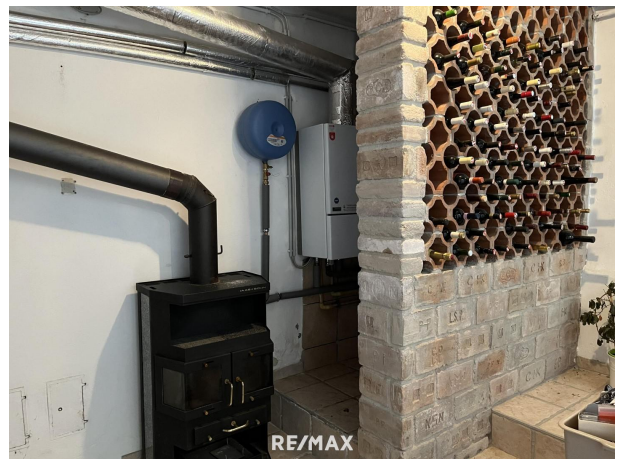














RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











## Objektbeschreibung

Eine Oase zum Wohlfühlen - Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten Zum Verkauf gelangt diese Liegenschaft im Umfang von ca. 1.021 m<sup>2</sup> Grund mit einem liebevoll gepflegten Haus und einem sehr ruhigen, sonnigen Garten. Am Grundstück sind außerdem ein Stadl in einem TOP-Zustand, ein eigenes Saunahaus, ein Pool und eine ca. 55 m<sup>2</sup> große Terrasse mit herrlichem Ausblick auf den wunderschön gepflegten Garten zu finden. Ein weiteres, absolutes Highlight ist der Weinkeller unter dem Haus mit einer alten Baumpresse, der vom Haus auch direkt über eine Treppe erreicht werden kann. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Stimmung. Das sehr geschmackvoll eingerichtete Haus bietet lichtdurchflutete Räume und gemütliche Bereiche zum Wohlfühlen. Der größtenteils uneinsichtige Garten mit dem Saunahaus (inkl. Duschen und Kaminofen), dem Pool und der traumhaften Terrasse bieten viel Ruhe und Erholung für Ihre Freizeit. Im hinteren Teil des Gartens sorgt der Pool mit einer Größe von ca. 8 x 4 x 1,50 m für Badespaß für Jung und Alt. Das Einfahrtstor zum Grundstück und das Stadltor sind mit elektrischem Antrieb zu öffnen. Der Stadl bietet Platz für die Pooltechnik und auch sehr viele Möglichkeiten (Abstellmöglichkeiten, Stauraum...) auf 2 Etagen. Es lohnt sich auf jeden Fall, diese außergewöhnliche Liegenschaft zu besichtigen! Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 103 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: Wohn-/Esszimmer ca. 28,5 m<sup>2</sup> Zimmer 1 ca. 10,5 m<sup>2</sup> Zimmer 2/Büro ca. 12,3 m<sup>2</sup> komplett ausgestattete Küche mit Speis/Abstellraum ca. 15 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum ca. 21 m<sup>2</sup> geräumiges Badezimmer mit Fenster ca. 8,5 m<sup>2</sup> WC ca. 1,6 m<sup>2</sup> Vorraum ca. 5,8 m<sup>2</sup> Stiegenabgang in den Weinkeller Neusiedl/Zaya liegt im nord-östlichen Weinviertel, ca. 15 Autominuten von Mistelbach und 10 Autominuten von Zistersdorf entfernt. Informationen über die Gemeinde finden Sie z.B. hier: <https://www.neusiedl-zaya.gv.at/> Neusiedl/Zaya verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Neben einem Kindergarten, einer Volksschule, einer Neuen Mittelschule finden Sie auch zwei Ärzte für Allgemeinmedizin mit Hausapotheke, einen Facharzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde und für Innere Medizin, einen Supermarkt, eine Bank mit Bankautomaten und diverse Dienstleistungsunternehmen. Für die Freizeit stehen Ihnen das Freibad, Tennisplätze und ein vielfältiges Vereinsleben in der Marktgemeinde Neusiedl/Zaya zur Verfügung. Die nächste Zugverbindung nach Wien finden Sie in Hohenau, Drösing oder Mistelbach. Mit dem Auto erreichen Sie Neusiedl/Zaya von der Stadtgrenze Wien über die A 5 - Nordautobahn in ca. 35 Minuten. Aufschlüsselung der Betriebskosten: VAV Versicherungs AG € / 96,32 / Monat, € 1.155,84 / Jahr GVV: € 266,30 / Jahr Gemeinde Neusiedl: € 400,87 / Jahr Rauchfangkehrer Bauer: € 157,73 / Jahr gesamt: € 1.980,74 / Jahr bzw. € 165,06 / Monat **Richtpreis € 345.000,--** \*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber! WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Zuname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre

Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis! Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 376.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HeizwärmG

ebedarf:

Faktor Gesamten 4.81

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeG

samtenergieeffizi

enz: