

**modern möblierte Mietwohnung mit Balkon,
Wellnessbereich und Tiefgaragenplatz - Heizkosten
inklusive!**



Außenansicht

Objektnummer: 960/73059
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	38,84 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.033,00 €
Kaltmiete (netto)	741,79 €
Kaltmiete	978,04 €
Betriebskosten:	166,32 €
Heizkosten:	20,28 €
USt.:	34,68 €
Provisionsangabe:	

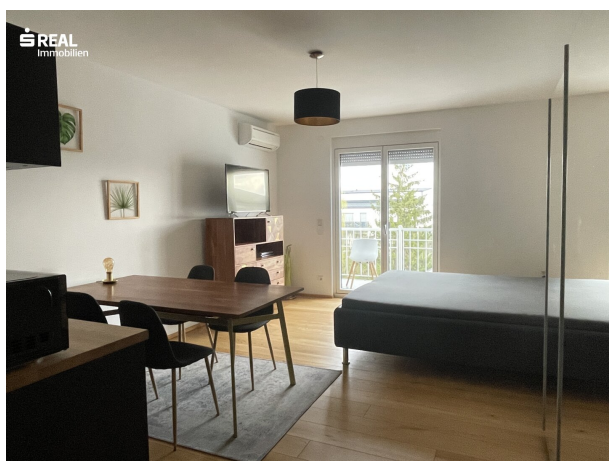
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

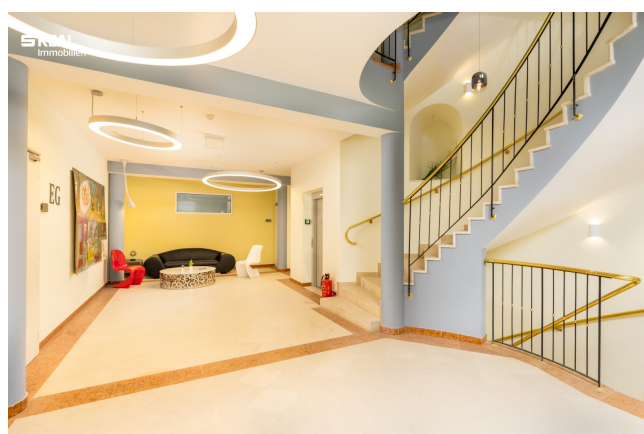
Ihr Ansprechpartner

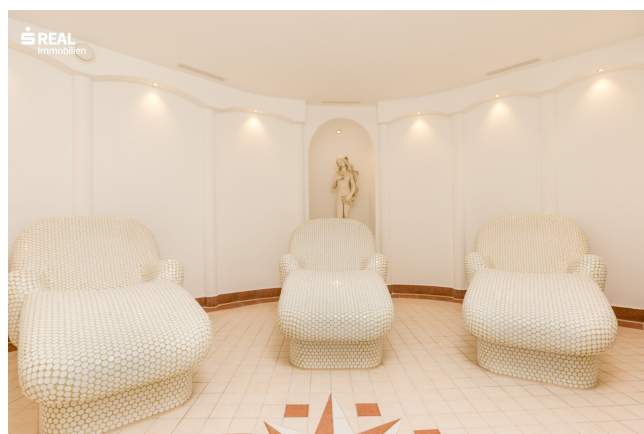
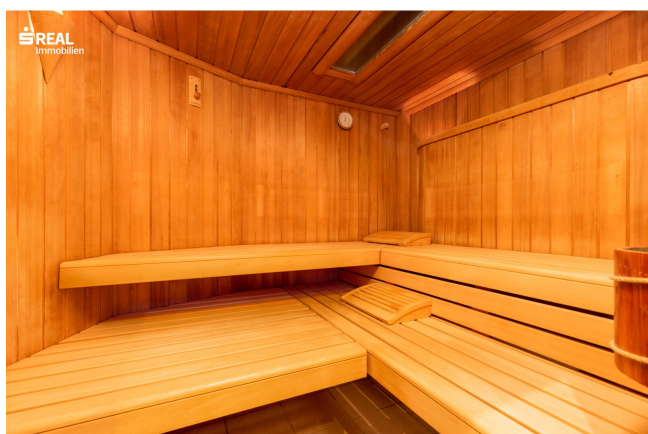


Margit Zettel

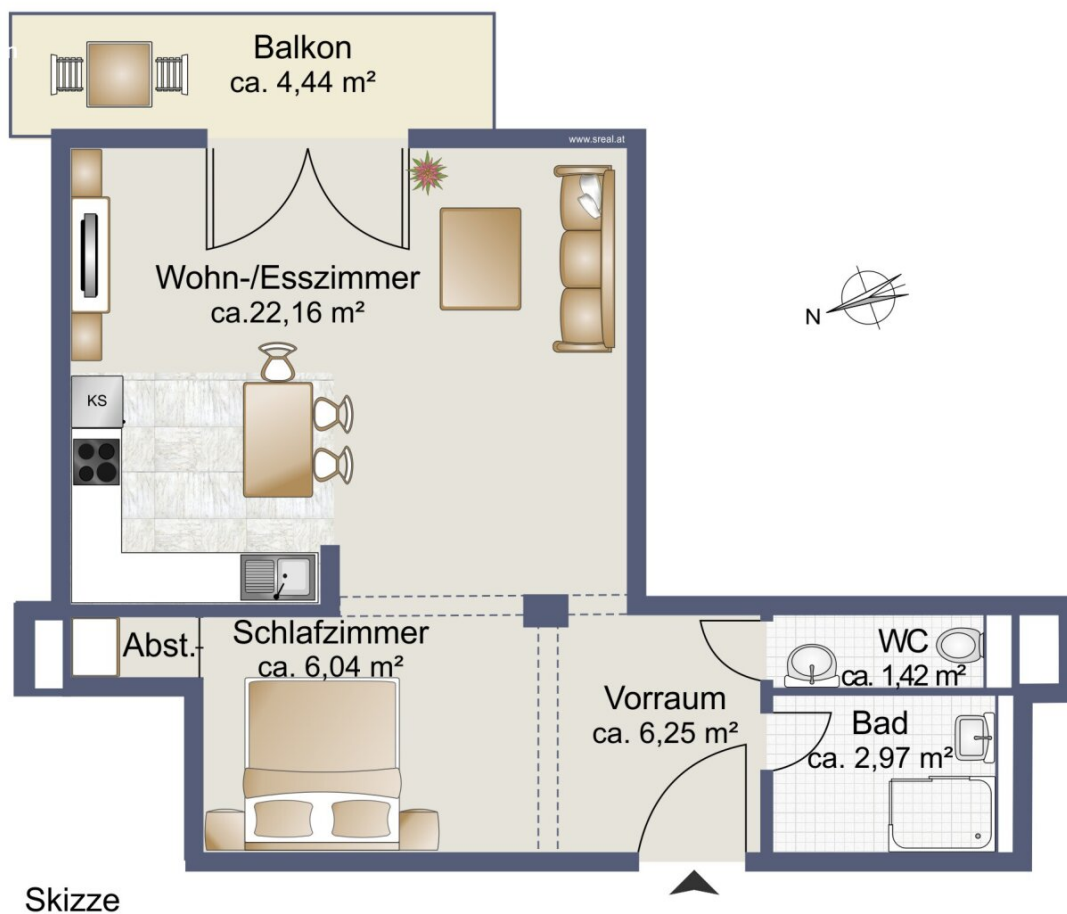
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39



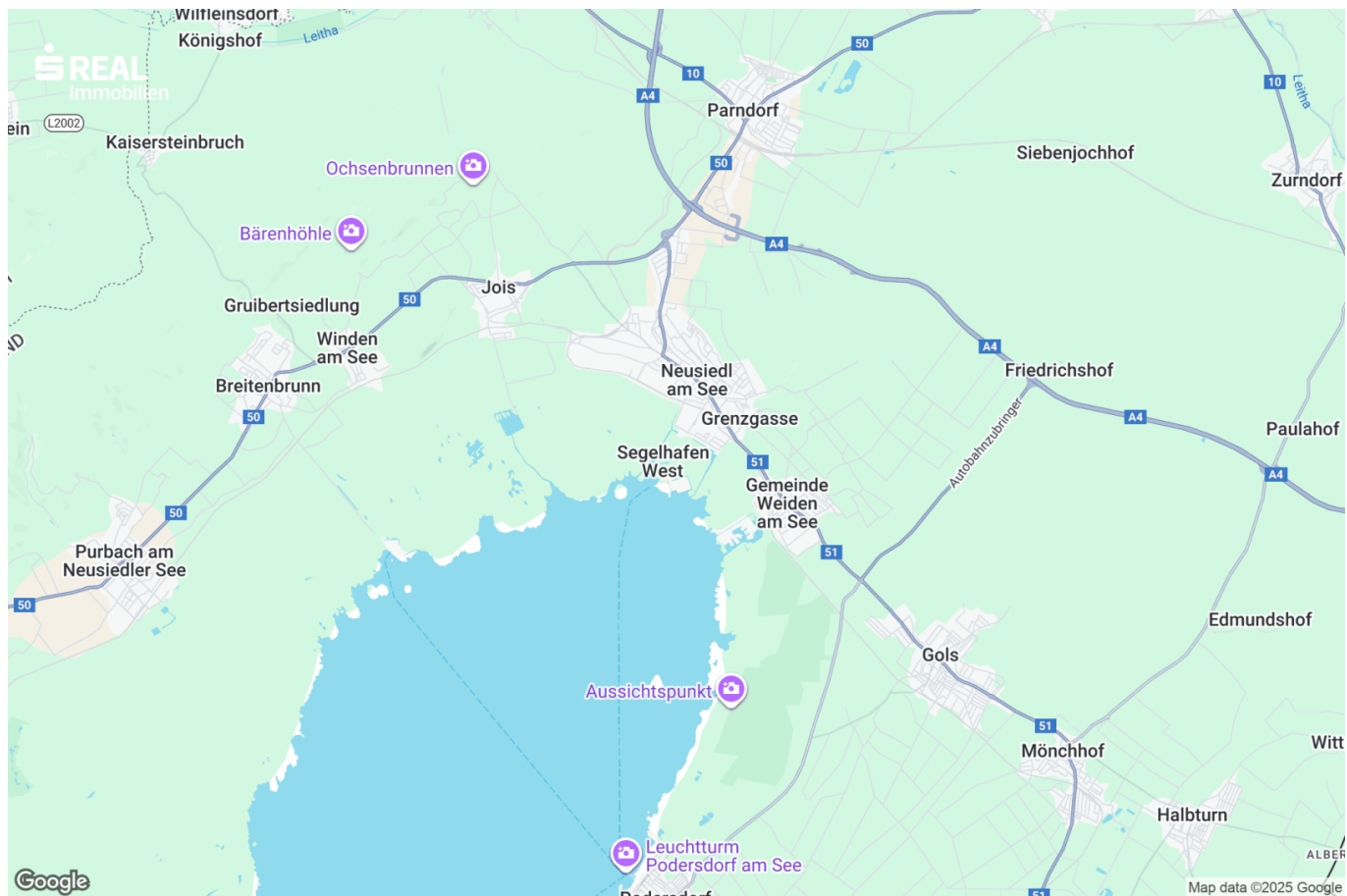








Skizze



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **zweiten Obergeschoss einer gepflegten Hausanlage** in Neusiedl am See - nur **wenige Gehminuten** vom **Seebad** entfernt.

Sie ist in **sehr gutem Zustand**, ausgestattet mit **Klimaanlage**, **Naturholzböden**, **Fußbodenheizung**, moderner **Einrichtung** sowie **elektrischen Außenrollläden**.

Besonders hervorzuheben ist der **einzigartige Wellnessbereich** mit **Sauna**, **Dampfkabinen** und **Fitnessbereich** sowie ein **Indoor- und Outdoor-Swimmingpool**, der seinesgleichen sucht.

Die Wohnung hat eine Größe von ca. 38,84 m² und gliedert sich wie folgt:

- + Vorraum
- + Essküche, Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon 4,44 m²
- + Badezimmer mit Dusche
- + Toilette

Beziehbar nach Vereinbarung, der **Mietvertrag** wird vorerst auf **3 Jahre befristet** abgeschlossen - eine Verlängerung ist danach möglich.

Die **Bruttomiete** beträgt monatlich **€ 1.033,00,-** und gliedert sich in Nettomiete € 741,79 Betriebskosten € 256,53 und USt € 34,68.

Ein **Tiefgaragenplatz** ist im Mietzins bereits inkludiert.

Die Stromkosten werden direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

Nebenkosten bei Anmietung:



3 x Bruttomonatsmieten Kaution

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

- + Einkommensnachweis der letzten 3 Monate
- + Kopie eines Lichtbildausweises

Lage:

- + ca. 10 Gehminuten zum Stadtzentrum
- + ca. 5 Gehminuten zum Schulzentrum
- + ca. 15 Gehminuten zum Neusiedler See

Fahrrad, Auto – so erreichen Sie Ihre Wohlfühloase!

Neusiedl am See ist direkt über die Autobahn A 4 und B 50 erreichbar, hat eine sehr gute Anbindung an das Bahnnetz und der Flughafen Wien ist nur 25 Minuten entfernt. Die Bahnstation "Neusiedl am See Bad" ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die unter Naturschutz stehende Landschaft Neusiedler See bietet optimale Voraussetzungen für vielseitige Freizeitaktivitäten und erholsame Stunden in idyllischer Lage – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem eigenen Boot!

Rundherum

Die Region um Neusiedl bietet ein mildes, südliches Mikroklima mit mehr als 300 Sonnentagen im Jahr. Die einzigartige Landschaft mit den weiten Ebenen, idyllischen Weingärten sowie die außergewöhnliche Pflanzen- und Tierwelt begeistern jeden Naturliebhaber. Die direkte Umgebung bietet sowohl ein großes kulturelles, kulinarisches wie auch sportliches Angebot mit optimalem Erholungswert.

Kulinarik und Genuss

Zu den Leckerbissen der insgesamt 13 Genussregionen im Burgenland zählen unter anderem

zahlreiche Fischspezialitäten, das Pannonische Mangalitzaschwein und das Seewinkel-Steppenrind. Im beliebten Restaurant Mole West wird neben herrlichen Ausblicken auch ausgezeichnete Küche geboten.

Das Burgenland ist weltweit für seine ausgezeichneten Weine bekannt. Zahlreiche prämierte Weingüter befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Seewinkel ist mit seinem Mikroklima eine der wenigen großen Süßweinhochburgen der Welt. Rund um den Neusiedlersee befinden sich zahlreiche Lokaltäten, vom Gourmetrestaurant bis zur einfachen Weinschenke, wo Sie das große lokale, kulinarische Angebot genießen können.

Kulturelle Highlights

Auch im Bereich der Kultur hat diese Region einiges zu bieten: Ausstellungen, Schlösser (Schloss Hof, Schloss Halbtorn, Schloss Esterhazy), sowie zahlreiche Sommerfestivals sorgen für Abwechslung und Unterhaltung.

Gerne stehe ich für weitere Fragen zur Verfügung und freue mich auf Ihren Anruf.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.