

**Ein außergewöhnliches Zuhause am Neusiedler See –  
flexibel, großzügig, einzigartig**



**Objektnummer: 7419/225**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	210,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

T +43 660 9227716

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus in Neusiedl am See bietet auf rund 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine vielseitige Raumaufteilung mit mehreren direkten Gartenzugängen, zwei Terrassen und einem flexibel nutzbaren Obergeschoss – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, nur wenige Gehminuten vom See entfernt.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss (177,85 m<sup>2</sup>)

- Kleiner Vorgarten/Terrasse am Eingang
- **Vorderer Wohn-/Atelierbereich** mit bodentiefen Fenstern zur Straßenseite, raumhoher Wand optisch vom Küchen- und Essbereich getrennt (nicht vollständig abschließend, offener Durchgang)
- **Große Küche** mit angrenzendem **Essbereich** und gemütlicher Sitzecke
- Gäste-WC
- Durchgangszimmer mit Stauraum, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- **Schlafzimmer 1**
  - Großzügig und hell
  - Ensuite-Badezimmer (Marmor)
  - Direkter Ausgang in den Garten/Innenhof
- **Wohnbereich 2 / Open Living:** mit integriertem Schlafbereich, Essplatz und Fernsehecke, eigenem Badezimmer mit Dusche und WC, ebenfalls direkter Gartenzugang
- **Kinderzimmer**
  - Sehr geräumig
  - Eigenes Badezimmer mit Badewanne und WC
  - Direkter Ausgang in den Garten

## **Obergeschoss (33,51m<sup>2</sup>)**

- Separater Zugang über den Hof oder von der Küche
- Vorraum
- Helles Vorzimmer, auch als Arbeitszimmer nutzbar
- Angrenzende weitere Räumlichkeit mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Ideal als Einliegerwohnung, Büro oder Praxis

## **Ausstattung**

- Geheizt wird über Elektroheizung mit Steinheizkörpern
- Kaminanschluss möglich
- 4 Badezimmer (Marmor)
- 1–2 Gäste-WCs
- Zwei Terrassen
- Kabel/Sat-TV
- Baujahr 1950 - 1960; Umbau 1976; neu bewilligter Einreichplan aus dem Jahr 2015

Aufstellung der Kosten: EUR 690,-- / Quartal (genaue Auflistung folgt)

## **Vorteile auf einen Blick**

- **Erstklassige Lage** in Seenähe, nur wenige Gehminuten zum Neusiedler See
- **Mehrere direkte Gartenzugänge** aus verschiedenen Räumen
- **Flexibles Nutzungskonzept** – wohnen & arbeiten vereint

- **Separater Zugang** ins Obergeschoss für Einliegerwohnung oder Praxis
- **Möglichkeit zur Nachrüstung** einer Küche im Obergeschoss

**Dieses Haus kombiniert eine seltene Lage in unmittelbarer Seenähe mit einer flexiblen Grundrissgestaltung, mehreren separaten Zugängen und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. Einzelne Sanierungen bieten die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von der hervorragenden Lage zu profitieren.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap