

# **Haus am Neudörfler See – Wohnen, wo andere Urlaub machen**



**Objektnummer: 310986**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seeanlage Uferstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörfel
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,67 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	48,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

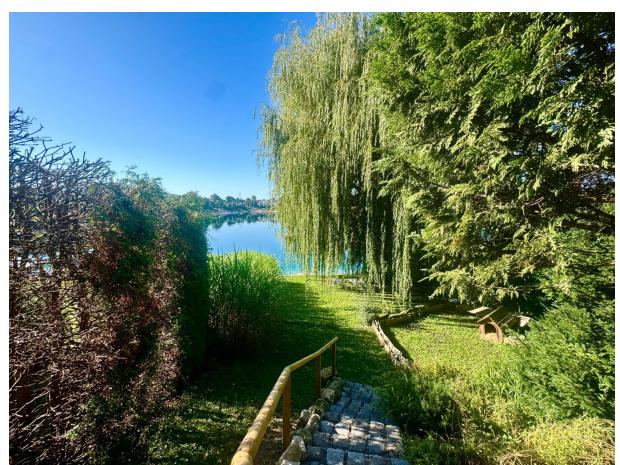


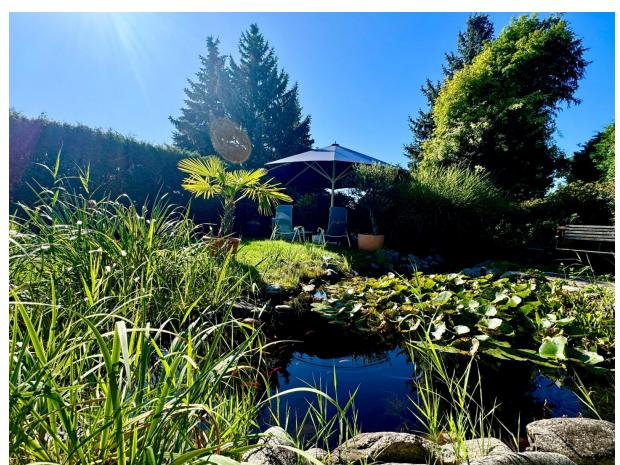
**Florian Muigg**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 77 42 072

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

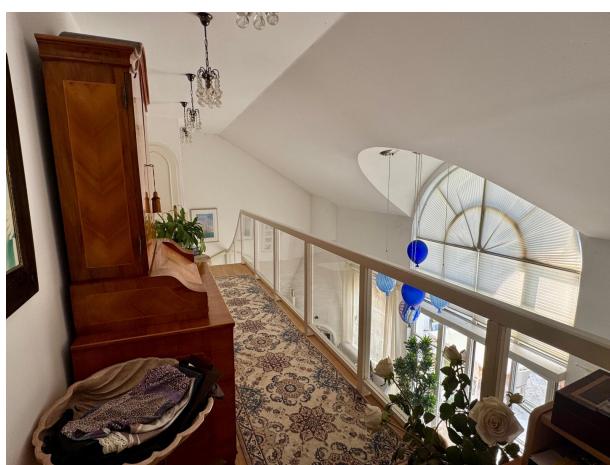


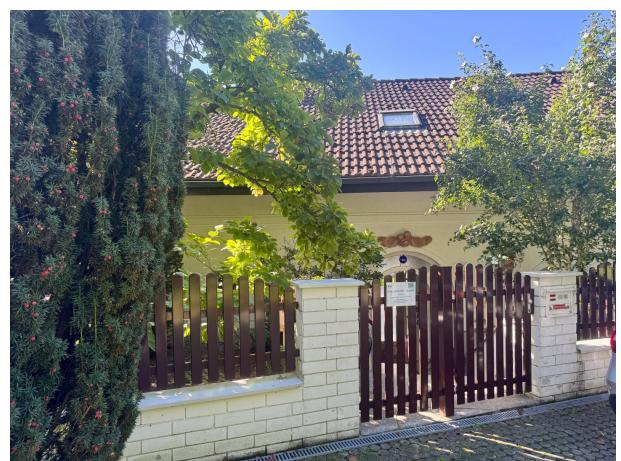












PLANNUMMER

PARIE:



# EINREICHPLAN

MASSSTAB 1 : 100

FÜR DIE ERRIKTUNG EINES FERIENHAUSES IN DER GEMEINDE  
NEUDÖRFEL AUF DEM GRUNDSTÜCK IN DER SEEANLAGE DR.PAUL  
ESTERHAZY PARZ.NR.52 FÜR IRENE u.WERNER BRIEL  
WIENERSTR. 62; 2700 WR NEUSTADT

Gemeindeamt Neudörfel

BAUHERR

Zahl: 831986

Baubehörlich genehmigt!

Neudörfel am 1986 -05- 14

Der Bürgermeister:

BAUFÜHRER



Werner Briel  
Wiener Straße 62  
2700 Wiener Neustadt  
Tel. 02622/3007

GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSER

**ZOHNER**  
GESELLSCHAFT MBH

PLANUNGS- und BAULEITUNGSBÜRO

A-2700 WR. NEUSTADT, GYMELSDORFERG. 1/II  
TELEFON 02622/5820

GRUNDRIFFE SCHNITT



ANSICHTEN

LAGEPLAN

1	:	100	DATUM : 05.07.17
1	:	100	GEZEICHNET :
1	:	500	PL. GRÖSSE : 0,43M <sup>2</sup>

BESTAND



STAHLBETON



ABBRUCH



SCHALSTEIN MWK



NEU (ZIEGEL) MWK



STAMPFBETON

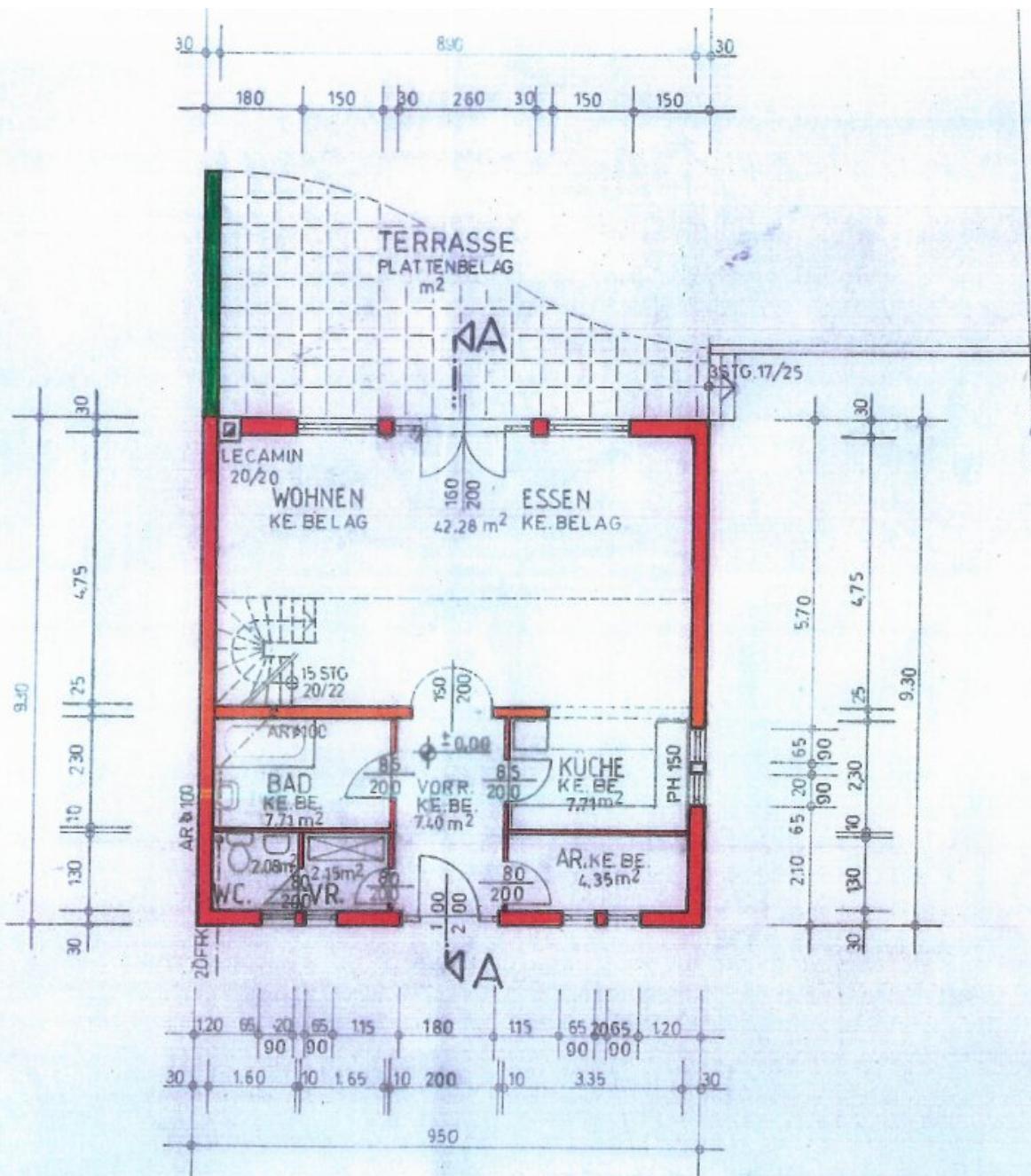


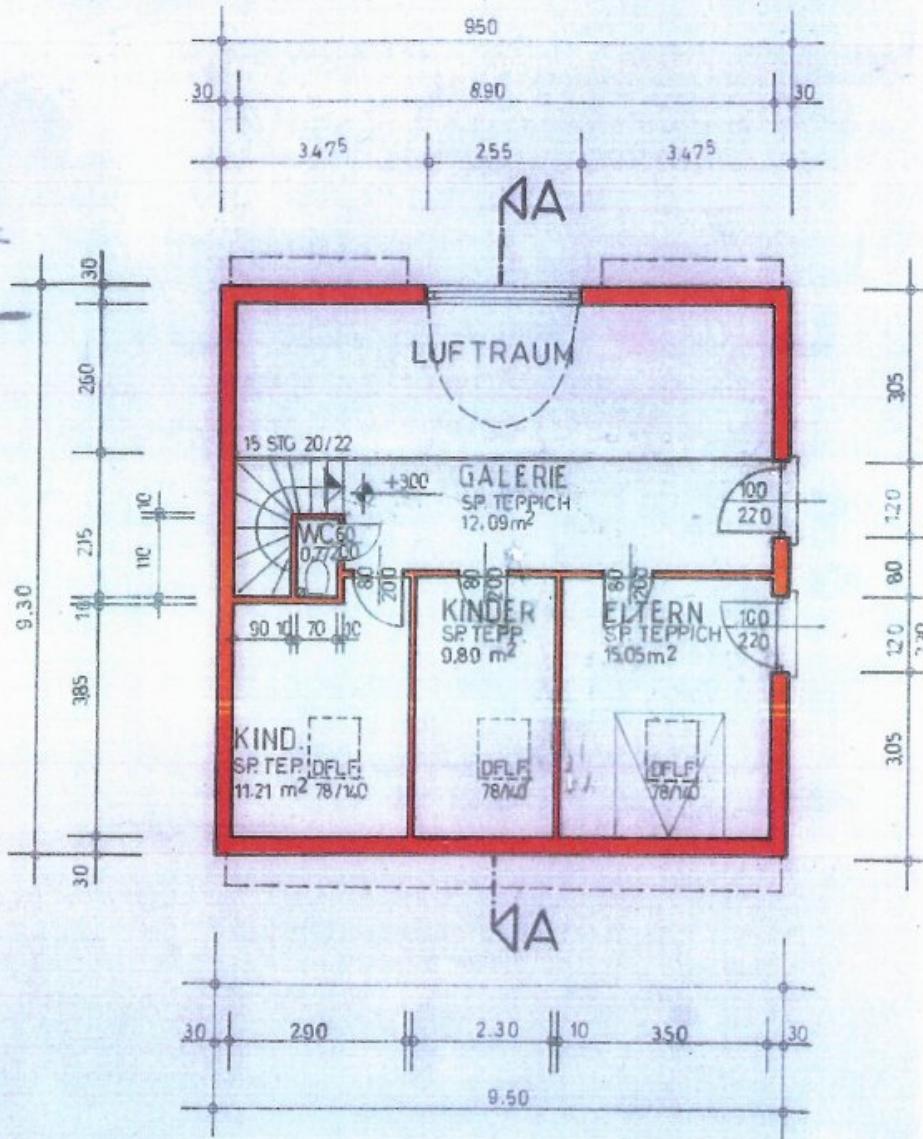
PLANUNGS- und BAULEITUNGSBÜRO

ING. WERNER ZOHNER

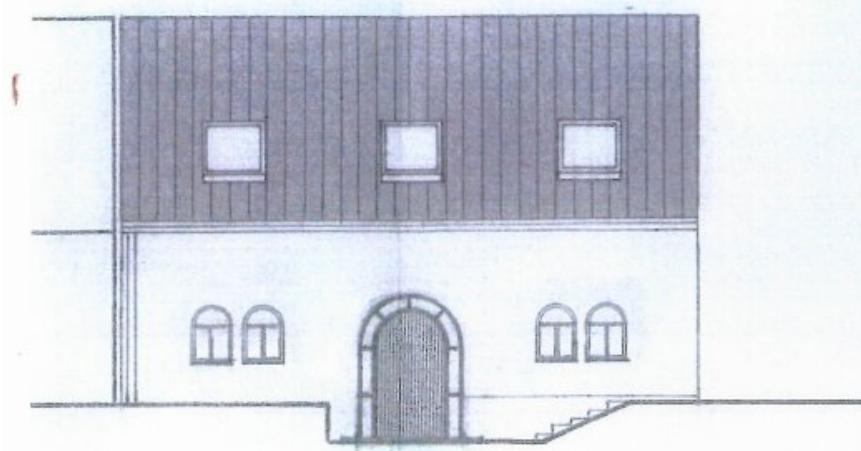
BAUMEISTER ING. JOHANN RASSI

2700 WR. NEUSTADT, GYMELSDORFERGASSE 1/II TELEFON 02622/22317

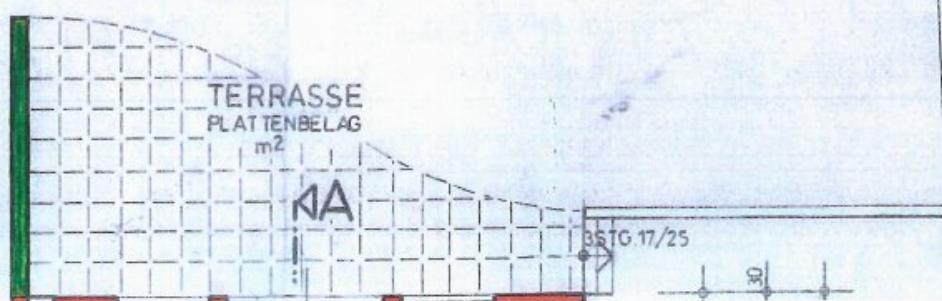
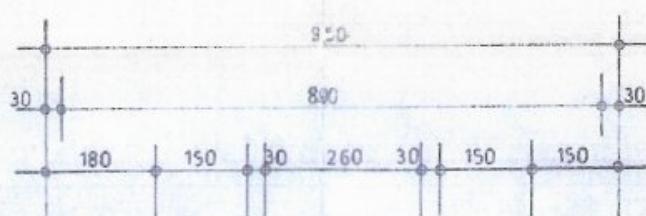




## OBERGESCHOSS

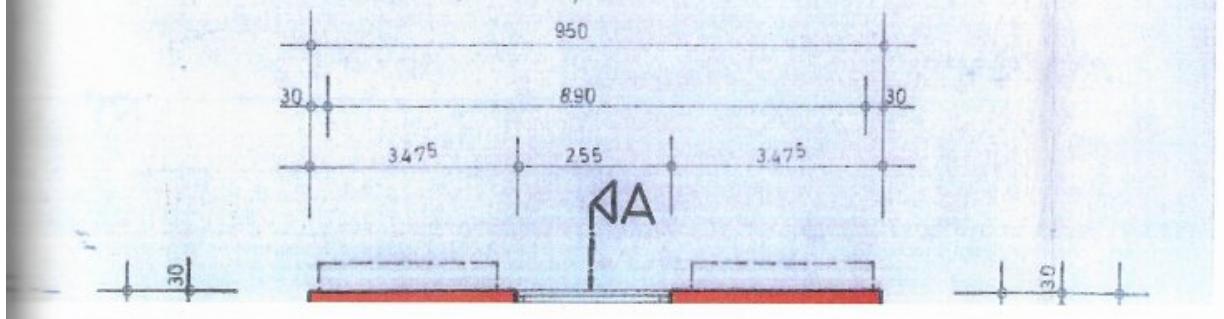


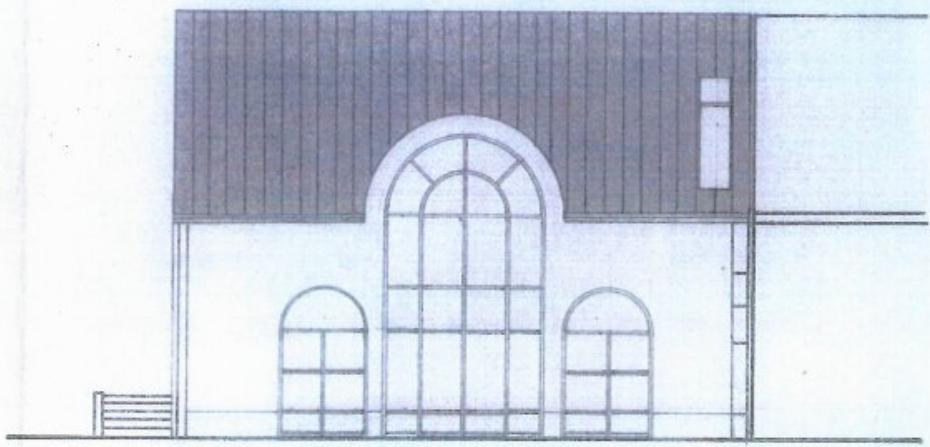
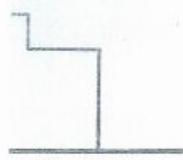
NORD - ANSICHT



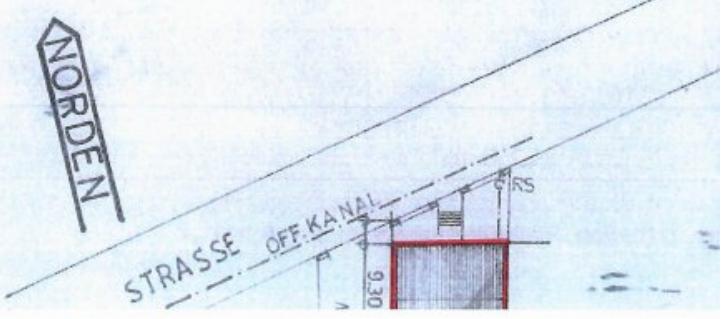
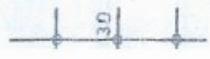
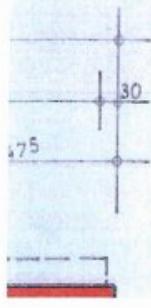


WEST - ANSICHT

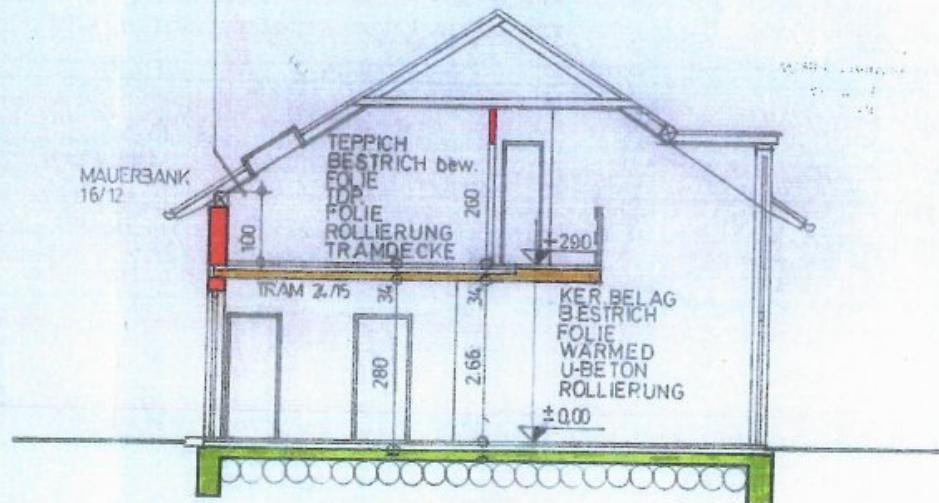




SÜD - ANSICHT



ZIEGELDECKUNG  
LATTUNG  
K. LATTUNG  
DACHPAPPE  
SCHALUNG  
SPARREN  
WÄRME DÄMMUNG  
FOLIE  
DB. GIPS KARTON



SCHNITT A-A

PLANNUMMER

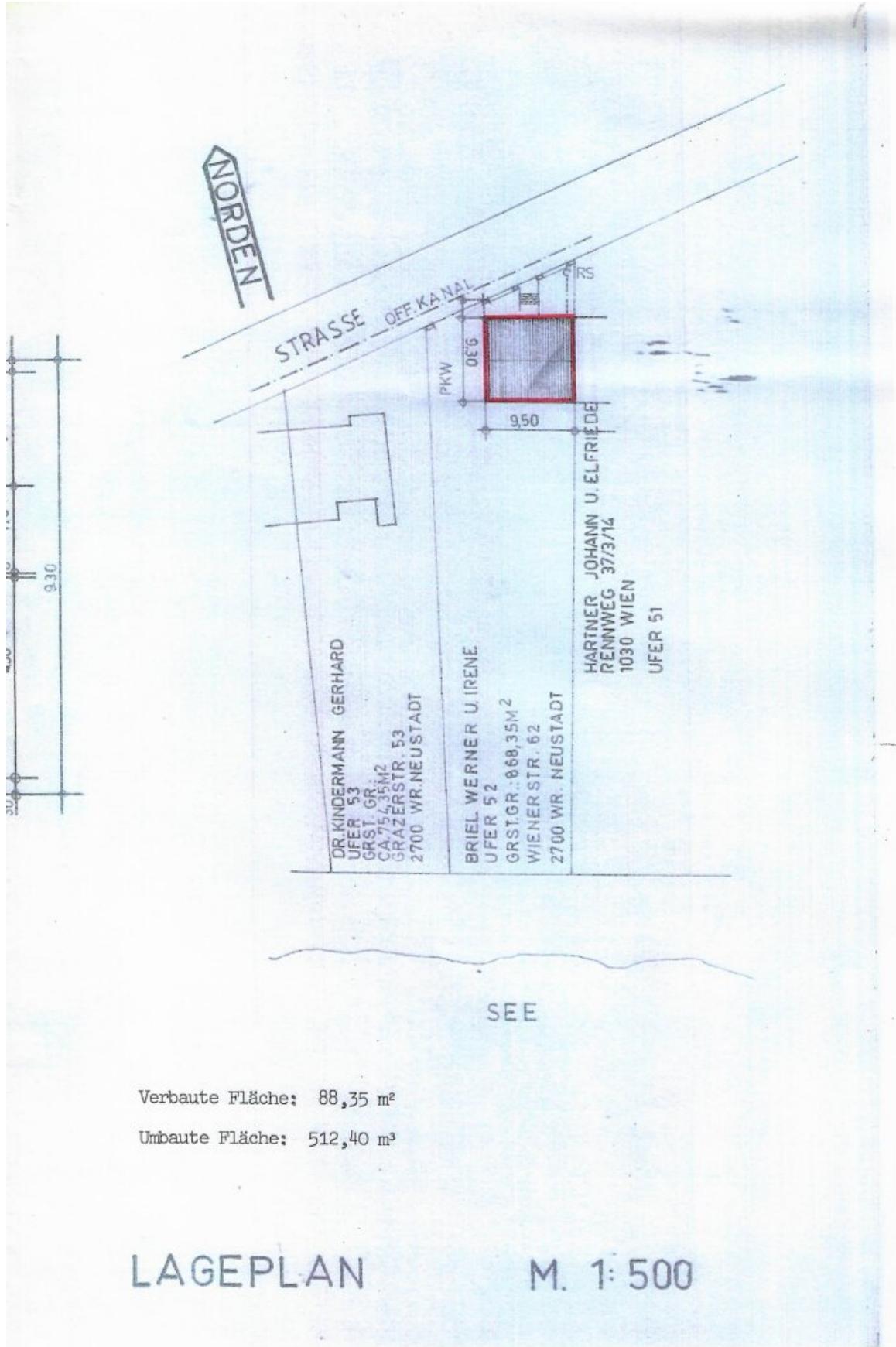
PARIÉ:



EINREICHPLAN

M A S S T A B

1 : 1 0 0



# Objektbeschreibung

Dieses besondere Haus am See bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, direkt am Wasser zu wohnen und die Ruhe der Natur in vollen Zügen zu genießen. Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihren direkten Seezugang, sondern auch durch eine idyllische Einbettung in die Landschaft des Neudörfler Sees.

Auf einer Wohnfläche von 122 m<sup>2</sup> erwarten Sie 4 gut geschnittene Zimmer, die viel Platz für individuelle Wohnideen bieten. Das Haus selbst ist eine wahre Perle mit einem großzügigen, offenen Wohn-Esszimmer und einer wunderschönen Galerie im 1. Stock, die herrliche Ausblicke über See und Natur eröffnet.

Der Garten ist ein weiteres Highlight: Er ist liebevoll auf drei Terrassen angelegt und beeindruckt mit einem wunderschönen Altbestand an Bäumen. Besonders die majestätische Trauerweide direkt am Wasser spendet im Sommer wohltuenden Schatten und verleiht dem Grundstück eine einzigartige Atmosphäre. Hier eröffnet sich eine Oase der Entspannung, die das ganze Jahr über zum Verweilen einlädt. Ob ein Frühstück mit Blick auf den See, entspannte Stunden am Wasser oder sportliche Aktivitäten – hier beginnt Erholung direkt vor der eigenen Haustüre.

## Besonderheiten im Überblick:

- 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 helle Zimmer mit viel Raum für Wohnen & Arbeiten
- Großzügiges, offenes Wohn-Esszimmer mit Galerie im 1. Stock
- Wunderschön angelegter Garten auf 3 Terrassen mit Altbaumbestand
- Eindrucksvolle Trauerweide direkt am Wasser
- Direkter Seezugang – exklusiv und privat
- Einzigartige Seeliegenschaft mit hohem Seltenheitswert
- Baurechtsgrund, jährliche Pacht: EUR 14.072,- inkl Betriebskosten

## Lagebeschreibung

Der Neudörfler See liegt am Rand der idyllischen Gemeinde Neudörfl im Burgenland, unweit

von Wiener Neustadt. Er ist bekannt für seine ruhige Atmosphäre, klares Wasser und die schöne Naturumgebung. Die Lage verbindet Naturidylle mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Schulen befinden sich im Ort, während Wien in weniger als einer Stunde erreichbar ist. So genießen Sie die perfekte Mischung aus Rückzug ins Grüne und bester Anbindung an das urbane Leben.

**Dieses Haus am See ist mehr als nur eine Immobilie – es ist eine Lebensqualität, die man nur selten findet.**

Der Energieausweis wurde von der Besitzerin angefordert und wird nachgereicht.

*Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!*

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Bestlist Immobilien GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Bestlist Immobilien GmbH,  
FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.250m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <1.250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <2.250m  
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap