

**wunderschönes sonniges Baugrundstück mit Seeblick für  
Ihr Eigenheim am Neusiedlersee**



**Objektnummer: 6774**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7100 Neusiedl am See            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 409.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Gruber**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 1 997 4246  
H +43 660 7675 153

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Dipl.-Ing. Gernot Taubenschuss ZT-KG

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN  
ALTER HAINBURGER WEG 4, 2460 BRUCK/LEITHA, TEL. 02162/66430, FAX 02162/66430-18  
E-MAIL : office@taubenschuss.com www.taubenschuss.com



# VERMESSUNGSRURKUNDE

## TEILUNGSPLAN



Stadtgemeinde  
Neusiedl am See

7100 Neusiedl am See, Seefeldgasse 78

BEURKUNDUNG: Die Urschrift dieser Vermessungs-  
urkunde ist im elektronischen Urkunden-  
archiv der Bundeskammer der Architekten  
und Ingenieurkonsulenten gespeichert.  
Papierausfertigungen dieses Planes  
entsprechen vollinhaltlich dem Original  
Kopie Nr.

Kat.Gem.: Neusiedl am See  
KG Nr. : 32016  
Ger.Bez. : Neusiedl am See

Befugt mit Bescheid des Bundesministeriums für  
wirtschaftliche Angelegenheiten vom 22.12.1994  
Zahl : 91.514/1065-III/7/94

Nach den Bestimmungen Par. 14 des  
Bgl. BauG 1997 Abs. 3 sind Grund-  
stücksteilungen von bereits bebauten  
Baugrundstücken im Bauland vor ihrer  
Durchführung im Grundbuch vom Bau-  
werber oder Grundeigentümer der  
Behörde anzuzeigen.

GZ: 6834  
Plan Nr.: 6834-1

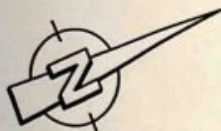
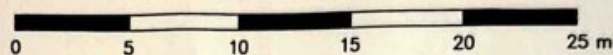
Datum der Vermessung :  
03.09.2025

Datum der Planausfertigung :

ENTWURF

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Naturaufnahme 1:250



## Gst 1537/3

EZ 7911  
 Mohr Philipp (1982), 1/2  
 Ing. Mohr Jasmina (1983), 1/2  
 Heizhausgasse 15  
 2460 Bruckneudorf

## Gst 1537/2

EZ 1  
 Stadtgemeinde Neusiedl am See  
 (Öffentliches Gut), 1/1  
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See

## Gst 1535/17

EZ 1  
 Stadtgemeinde Neusiedl am See  
 (Öffentliches Gut), 1/1  
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See

## Gst 1535/18

EZ-8023  
 S.M.S. Beteiligungs GmbH (FB 622676a), 1/1  
 Schottenaugasse 42/2  
 7100 Neusiedl am See  
 EZ neu  
 Eigentümer lt. Vertrag

## Gst 1532/2

EZ 7740  
 Haider Emmerich (1961), 1/1  
 Obere Hauptstraße 62  
 7100 Neusiedl am See

## Gst 1527/2

EZ 1  
 Stadtgemeinde Neusiedl am See  
 (Öffentliches Gut), 1/1  
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See

## FESTPUNKTANSCHLUSS

### Berechnete Parameter:

Drehpunkt im alten System (Y, X) (m) 36941.974 313107.968

Verschiebung (Y, X) (m) -0.269 0.594

Drehung (cc) 2.97

Maßstab (ppm) 11.58

Mittlerer Fehler einer Lage-Koordinate (m) 0.02

Mittlerer Punktlagefehler (m) 0.02

Verwendeter Positionierungsdienst: APOS/RTK

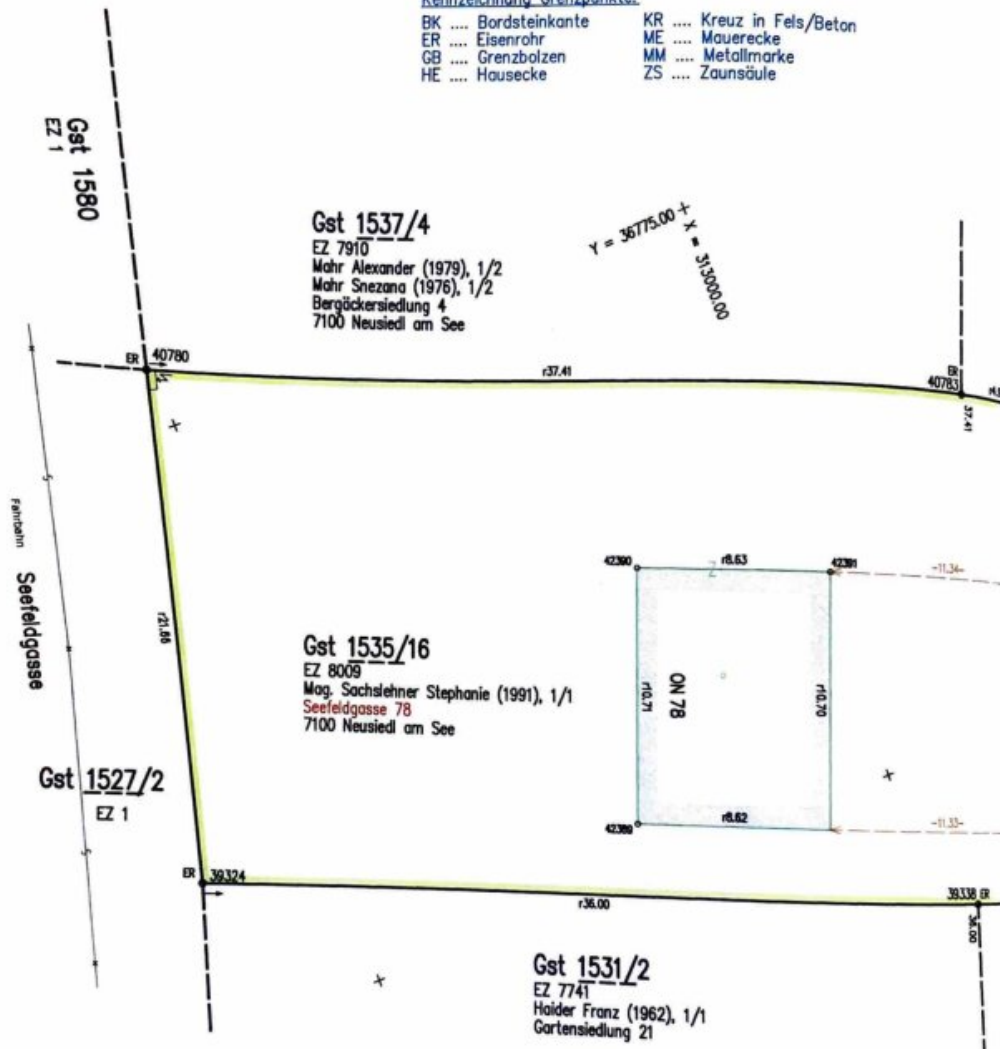
| Punkte      | X[ETRS89]   | Y[ETRS89]   | Z[ETRS89]   | Y[amt1.GK] | X[amt1.GK] | Klaff | dy[cm] | dx[cm] |
|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------|--------|--------|
| 32016#179G1 | 4096245.365 | 1239120.430 | 4713648.786 | 37232.39   | 313041.43  | 0.5   | -0.3   | 0.4    |
| 32016#245E1 | 4096449.678 | 1238451.923 | 4713643.833 | 36533.39   | 313032.13  | 2.3   | -1.5   | -1.7   |
| 32016#247E1 | 4096585.428 | 1238874.121 | 4713406.224 | 36900.43   | 312688.10  | 1.6   | 0.5    | 1.6    |
| 32016#255E1 | 4095839.468 | 1238864.178 | 4714079.390 | 37100.61   | 313672.10  | 1.6   | 0.5    | 1.6    |

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

○ M1

Kennzeichnung Grenzpunkte:

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| BK .... Bordsteinkante | KR .... Kreuz in Fels/Beton |
| ER .... Eisenrohr      | ME .... Mauerecke           |
| GB .... Grenzbolzen    | MM .... Metallmarke         |
| HE .... Hausecke       | ZS .... Zaunsäule           |



NETZBILD ANSCHLUSS 1:10000

○ 245E1

Anschluss an das Festpunktfeld und Messpunktbestimmung:  
satellitengestütztes Messverfahren.  
Die Genauigkeit der Messung lt. Par.6 VermV 2016 wurde eingehalten.



○ M1 M2  
○ M3 MESSBEREICH

○ 255E1

○ 247E1

○ 179G1

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## GEGENÜBERSTELLUNG KATASTERSTAND

| Grundstücksnummer | Einlagezahl | Nutzungsart | Fläche Kat. (m <sup>2</sup> ) | Fläche Verm. (m <sup>2</sup> ) | Eigentümer                                                                               |
|-------------------|-------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1535/16           | G 8009      | Geb         | * 1552<br>T 92                |                                | Mag. Sachslehner Stephanie (1991), 1/1<br>7100 Neusiedl am See, Seefeldgasse 78          |
| 1535/18           | G 8023      |             | * 59                          |                                | S.M.S. Beteiligungs GmbH (FB 622676a), 1/1<br>7100 Neusiedl am See, Schottenaugasse 42/2 |
| S u m m e :       |             |             | 1 611                         |                                |                                                                                          |

## TEILUNG UND NEUER STAND

| Teilstück   | von Grundstück | Fläche (m <sup>2</sup> ) einzeln | Fläche (m <sup>2</sup> ) gesamt | Rund. diff. | Grundstücksnummer | Eigentümer     | Nutzungsart                |
|-------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------|----------------|----------------------------|
| g.G.        | 1535/18        | o 59                             | 725 o                           | ±0          | 1535/18           | G laut Vertrag | nicht erhoben              |
| 1           | 1535/16        | o 666                            |                                 |             |                   |                |                            |
| Restfl.     | 1535/16        | o 886                            | T 59 886 o                      | ±0          | 1535/16           | G wie bisher   | nicht erhoben<br>davon Geb |
| S u m m e : |                |                                  | 1 611                           | 1 611       | ±0                |                |                            |

## KOORDINATENVERZEICHNIS

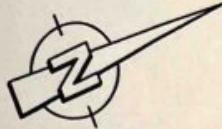
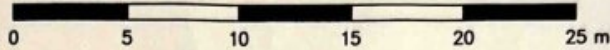
| Punkt           |        | Gauß–Krüger M34 |           | IND | KLA | KG    | ETRS 89     |             |             | Messdatum  |
|-----------------|--------|-----------------|-----------|-----|-----|-------|-------------|-------------|-------------|------------|
| VA              | eigene | y               | x         |     |     |       | x           | y           | z           |            |
| Festpunkte      |        |                 |           |     |     |       |             |             |             |            |
| 179G1           |        | 37232.39        | 313041.43 |     |     | 32016 | 4096245.365 | 1239120.430 | 4713648.786 | 28.07.2022 |
| 245E1           |        | 36533.39        | 313032.13 |     |     | 32016 | 4096449.678 | 1238451.923 | 4713643.833 | 05.10.2011 |
| 247E1           |        | 36900.43        | 312688.10 |     |     | 32016 | 4096585.428 | 1238874.121 | 4713406.224 | 04.10.2011 |
| 255E1           |        | 37100.61        | 313672.59 |     |     | 32016 | 4095839.468 | 1238864.178 | 4714079.390 | 05.10.2011 |
| Messpunkte      |        |                 |           |     |     |       |             |             |             |            |
|                 | M1     | 36755.22        | 312973.74 |     |     | 32016 | 4096427.181 | 1238676.467 | 4713602.724 | 03.09.2025 |
|                 | M2     | 36798.85        | 313044.40 |     |     | 32016 | 4096364.417 | 1238703.532 | 4713649.883 | 03.09.2025 |
|                 | M3     | 36805.92        | 312959.04 |     |     | 32016 | 4096422.934 | 1238728.042 | 4713592.337 | 03.09.2025 |
| Grenzpunkte     |        |                 |           |     |     |       |             |             |             |            |
| 28523           |        | 36819.74        | 313034.70 | G   | l   | 32016 |             |             |             |            |
| 28524           |        | 36799.75        | 313042.72 | G   | l   | 32016 |             |             |             |            |
| 39324           |        | 36793.34        | 312968.97 | G   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 39338           |        | 36806.76        | 313002.38 | G   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 39339           |        | 36820.76        | 313037.23 | G   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 40545           |        | 36800.77        | 313045.26 | G   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 40780           |        | 36772.45        | 312974.70 | G   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 40783           |        | 36786.39        | 313009.42 | G   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 42881           |        | 36788.24        | 313014.02 |     | n   | 32016 |             |             |             |            |
| 42882           |        | 36808.22        | 313006.01 |     | n   | 32016 |             |             |             |            |
| Sonstige Punkte |        |                 |           |     |     |       |             |             |             |            |
| 42389           |        | 36797.98        | 312988.62 | E   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 42390           |        | 36788.03        | 312992.59 | E   | p   | 32016 |             |             |             |            |
| 42391           |        | 36791.25        | 313000.60 | E   | p   | 32016 |             |             |             |            |

Die vom BEV und der BAK normierten Bestimmungen über die Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen wurden eingehalten.



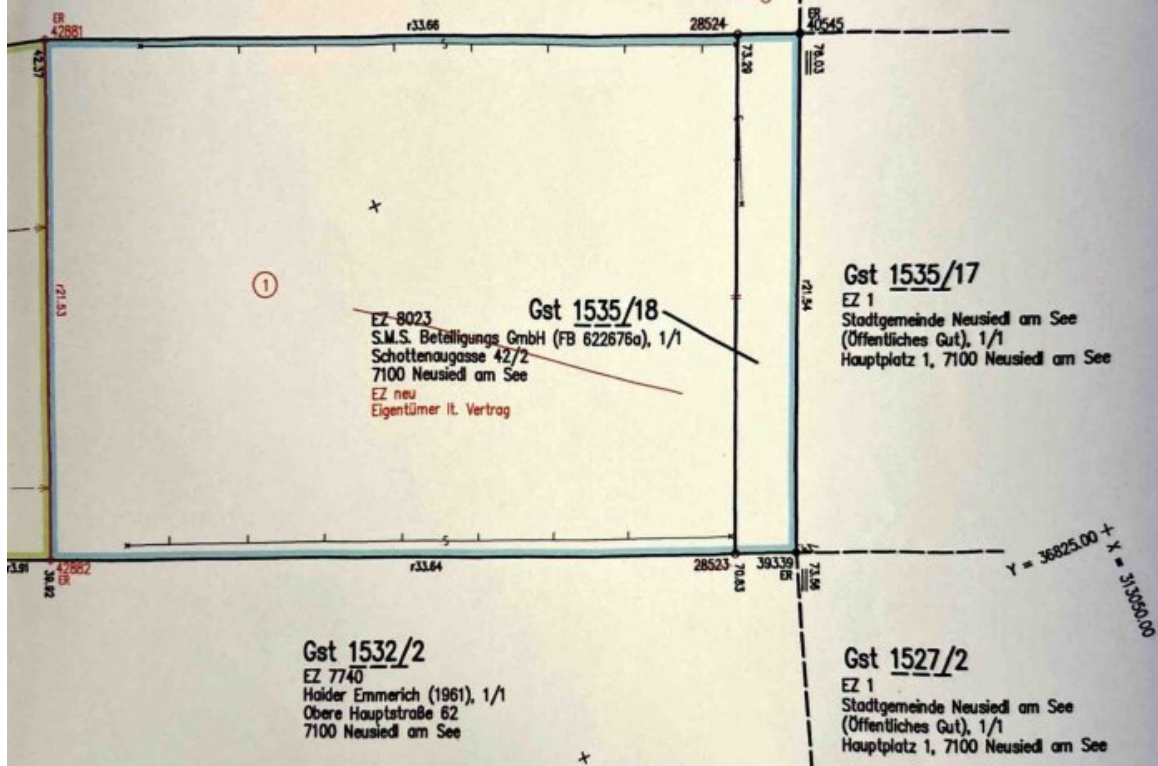
Rechts mit Bezeichnung des Bundesministeriums für  
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Naturaufnahme 1:250



**Gst 1537/3**  
 EZ 7911  
 Mahr Philipp (1982), 1/2  
 Ing. Mahr Jasmina (1983), 1/2  
 Heizhausgasse 15  
 2460 Bruckneudorf

**Gst 1537/2**  
 EZ 1  
 Stadtgemeinde Neusiedl am See  
 (Öffentliches Gut), 1/1  
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See



## FESTPUNKTANSCHLUSS

Berechnete Parameter:  
 Drehpunkt im alten System (Y, X) (m) 36941.974 313107.968  
 Verschiebung (Y, X) (m) -0.269 0.594  
 Drehung (cc) 2.97  
 Maßstab (ppm) 11.58

Mittlerer Fehler einer Lage-Koordinate (m) 0.02  
 Mittlerer Punktlagefehler (m) 0.02

Verwendeter Positionierungsdienst: APOS/RTK

| Punkte      | X[ETRS89]   | Y[ETRS89]   | Z[ETRS89]   | Y[amt1.GK] | X[amt1.GK] | Klaff | dy[cm] | dx[cm] |
|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------|--------|--------|
| 32016#179G1 | 4096245.365 | 1239120.430 | 4713648.786 | 37232.39   | 313041.43  | 0.5   | -0.3   | 0.4    |
| 32016#245E1 | 4096449.678 | 1238451.923 | 4713643.833 | 36533.39   | 313032.13  | 2.3   | -1.5   | -1.7   |
| 32016#247E1 | 4096585.428 | 1238874.121 | 4713406.224 | 36900.43   | 312688.10  | 1.6   | 0.5    | 1.6    |
| 32016#255E1 | 4095839.468 | 1238864.178 | 4714079.390 | 37100.61   | 313672.1   |       |        |        |

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr persönliches Stück Paradies in Neusiedl am See, einer der charmantesten Gemeinden im Burgenland! Dieses attraktive Baugrundstück bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihr Traumhaus zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Fläche von 725m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von nur 409.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, sich in einer der gefragtesten Lagen der Region niederzulassen.

Die Lage dieses Grundstücks ist einfach unschlagbar. Neusiedl am See ist nicht nur für seine malerische Umgebung und die Nähe zum Neusiedler See bekannt, sondern auch für seine hervorragende Infrastruktur. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, sei es durch den nahegelegenen Bus oder den Bahnhof, der Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen bietet.

Leben in Neusiedl heißt auch, alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu haben. Ein Arzt, ein Kindergarten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Minuten entfernt. Dies sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht den Alltag einfacher und angenehmer.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem sonnigen Tag in Ihrem neugebauten Eigenheim im Garten entspannen, während Ihre Kinder sicher im Freien spielen. Diese ideale Lage vereint die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten.

Nutzen Sie die Chance, in eine der aufstrebendsten Gegenden des Burgenlandes zu investieren. Dieses Grundstück bietet nicht nur Platz für Ihr Eigenheim, sondern auch die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Egal, ob Sie ein modernes Einfamilienhaus, ein charmantes Landhaus oder eine nachhaltige Bauweise planen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Investieren Sie in Ihre Zukunft und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in Neusiedl am See. Kontaktieren Sie uns noch heute und erfahren Sie mehr über dieses einmalige Baugrundstück. Ihre Träume warten auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap