

Luxus-Zweitwohnsitz am Wasser- Erstklassige Ausstattung



Objektnummer: 2147/45

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.000,00 €
USt.:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

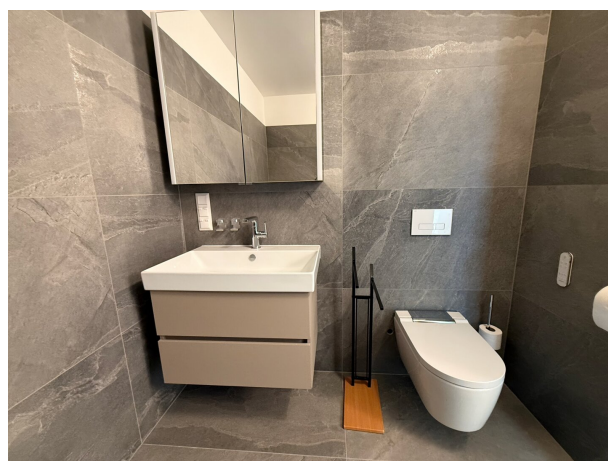
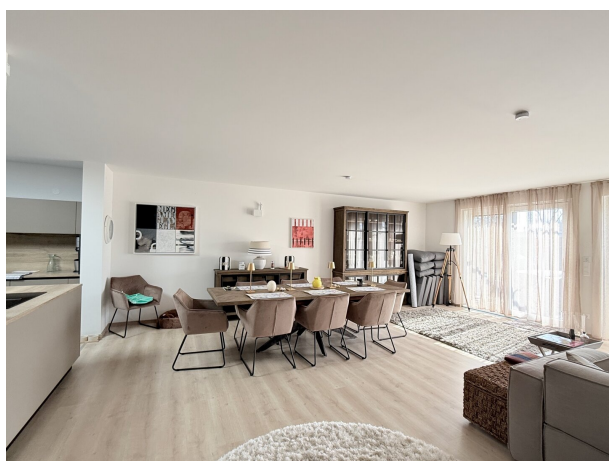


Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757



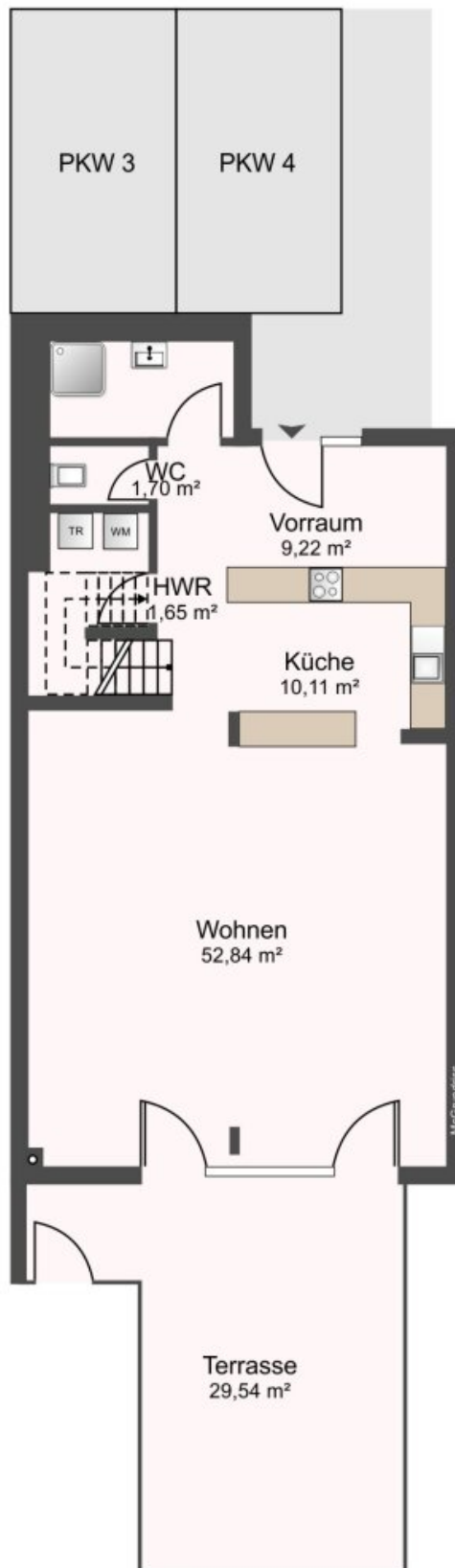


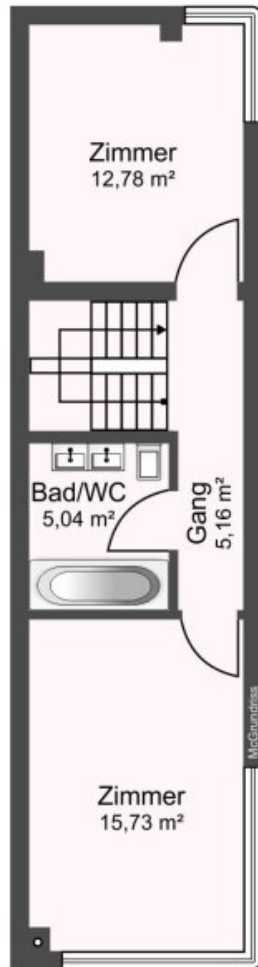












Objektbeschreibung

Exklusiver Zweitwohnsitz am Segelhafen West – mit privatem Bootsanlegeplatz

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage direkt am Segelhafen West mit eigenem Bootsanlegeplatz.

Das im Jahr 2023 errichtete Haus überzeugt durch klare Architektur, durchdachte Raumplanung und ein außergewöhnliches Wohngefühl am Wasser.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 300 m² großen Eigengrund und verfügt über rund 120 m² Wohnfläche. Beheizt wird das Objekt mittels effizienter Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung (Heizen & Kühlen).

Ausstattung im Überblick

- Sicherheitseingangstüre mit digitalem Türspion
- Alarmanlage
- Holz-Alu-Fenster mit Fliegengittern
- Elektrische Außenjalousien bei allen Fenstern
- Klimaanlage in beiden Schlafzimmern (Toshiba)
- 2 Badezimmer & 2 WCs
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Hochwertige Einbauküche der Marke EWE

(Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Side-by-Side Kühlschrank mit Eiswürfelspender, freistehender Küchenblock)

- Holzofen im Wohnbereich
- 2 KFZ-Stellplätze inkl. E-Ladestation

Raumaufteilung Erdgeschoss

Der großzügige Eingangsbereich vermittelt bereits beim Betreten ein offenes Wohngefühl.

- Badezimmer mit Fenster, Walk-in-Dusche, Waschmaschinenanschluss und großzügigen Abstellflächen
- Separates WC mit Handwaschbecken und Lüftung
- Abstell- und Technikraum kombiniert
- Offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Küche
- Großzügiger Wohnraum mit Holzofen und direktem Zugang zur südseitigen Gartenanlage über Glasschiebetüren
- Sonnige Holzterrasse mit Sonnensegel und Beschattung
- **Direkter Zugang zum privaten Bootsanlegeplatz** mit Wasser-, Strom- und Starkstromanschluss sowie Bewässerungssystem und Terrassendusche
- **Die Grundsteuer ist in der Miete enthalten, Betriebskosten werden nach Verbrauch verrechnet**

Raumaufteilung Obergeschoss

- 2 Schlafzimmer mit Klimaanlage

- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und Freizeitwert. Das Strandbad ist in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar.

Die Stadt Neusiedl am See bietet eine vollständige Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Banken, Supermärkte.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap