

**4-Zimmer Doppelhaushälfte in Neusiedl am See | 182,03 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche**



Außenvisualisierung

**Objektnummer: 6729/608**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	182,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	18,23 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

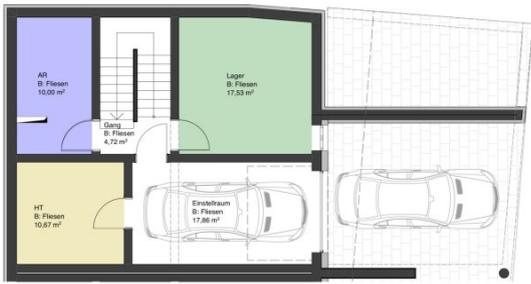


**AVANA Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12



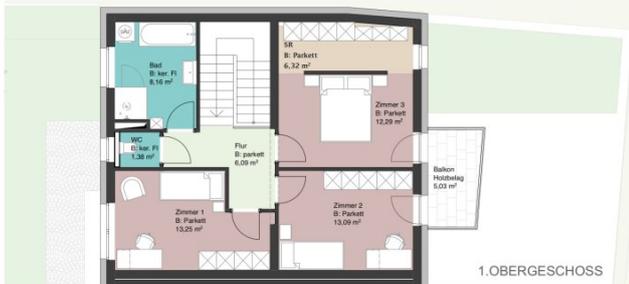




KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

# HAUS 7

KELLERGESCHOSS	Gang	4,72m <sup>2</sup>
	AR	10,00m <sup>2</sup>
	HT	10,67m <sup>2</sup>
	Lager	17,53m <sup>2</sup>
	Einstellraum	17,86m <sup>2</sup>
		60,78m <sup>2</sup>
ERDGESCHOSS	Vorraum	6,69m <sup>2</sup>
	WC	1,80m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,13m <sup>2</sup>
	AR	2,28m <sup>2</sup>
	Küche	7,47m <sup>2</sup>
Essen/wohnen		38,69m <sup>2</sup>
	60,06m <sup>2</sup>	
1.OBERGESCHOSS	Flur	6,09m <sup>2</sup>
	Bad	8,16m <sup>2</sup>
	WC	1,38m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	13,25m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	13,09m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	12,29m <sup>2</sup>
	Schrankraum	6,32m <sup>2</sup>
		60,58m <sup>2</sup>
SUMME		181,42m <sup>2</sup>

## ZUSCHLAG

Garten	18,23m <sup>2</sup>
Terrasse	24,46m <sup>2</sup>
Balkon	5,03m <sup>2</sup>

## PARKPLATZ

2 Stellplätze

Vorabzug: Vorbehaltlich erforderlicher behördlich auftragener oder technisch notwendiger Änderungen. Bei der eingezeichneten Möblierung handelt es sich nur um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung sind Natuemaße zu nehmen. Leistungsumfang laut Bau und Ausstattungsbeschreibung.





# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

In Neusiedl am See entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit fünf Einfamilienhäusern und zwei Doppelhaushälften. Die 4-Zimmer-Einfamilienhäuser bieten Wohnflächen zwischen 119 m<sup>2</sup> und 138 m<sup>2</sup>, während die Doppelhaushälften über drei Ebenen verteilt Nutzflächen von etwa 182 m<sup>2</sup> und Wohnflächen von ca. 120 m<sup>2</sup> aufweisen. Jedes Haus verfügt über Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen und/oder Balkone, die einen einzigartigen Lebensraum im Einklang mit der Natur schaffen.

In 9 Fahrminuten erreicht man bereits das Fashion Outlet Parndorf mit einer großen Auswahl der beliebtesten Geschäfte. Wer lieber zu Fuß oder mit dem Fahrrad einkauft, erreicht in 400 m einen Eurospar. Der Bahnhof Neusiedl am See befindet sich ca. 1,6 km entfernt und kann in 4 Minuten mit dem Auto, oder alternativ in 10 Minuten mit dem Fahrrad gut erreicht werden. Den Hauptbahnhof in Wien erreicht man in unter 45 Minuten vom Bahnhof in Neusiedl (REX 64).

## Highlights

- Belagsfertiger Zustand, schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich
- Fenster/Fenstertüren: 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Flachdach
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- SAT-Anlage
- Eigengärten, Terrassen und Balkone
- Carport und PKW-Stellplätze

## Über die Doppelhaushälfte

Zum Kauf steht diese 4-Zimmer Doppelhaushälfte verteilt auf drei Ebenen.

Im Kellergeschoss wurde geschickt das Carport integriert, welches von der Straße aus befahrbar ist und Zugang in den Technikraum sowie ins Haus ermöglicht. Im unteren Geschoss befinden sich außerdem noch ein ca. 17 m<sup>2</sup> großer Lagerraum sowie ein Abstellraum. Über eine Stiege gelangt man in das Erdgeschoss, welches ein Gäste-WC, eine Garderobe sowie den Wohnbereich mit Zugang zu einem Abstellraum und einer Küche

beherbergt. Der Wohnbereich bietet mit einer Größe von über 38 m<sup>2</sup> + über 7 m<sup>2</sup> Küche viele Freiheiten in der Gestaltung. Die über 24 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie der Garten sind ebenfalls vom Wohnbereich begehbar.

Drei Zimmer, welche zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büroräume genutzt werden können, erwarten einen im oberen Geschoss, wovon zwei Zimmer Zugang zu einem 5 m<sup>2</sup> großen Balkon ermöglichen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat.

### **Raumaufteilung im Kellergeschoss**

- Gang mit 4,72 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 10,00 m<sup>2</sup>
- Heiz- und Technikraum mit 10,67 m<sup>2</sup>
- Lager mit 17,53 m<sup>2</sup>
- Einstellraum mit 17,86 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung im Erdgeschoss**

- Vorraum mit 6,69 m<sup>2</sup>
- WC mit 1,80 m<sup>2</sup>
- Garderobe mit 3,13 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 2,28 m<sup>2</sup>
- Küche mit 7,47 m<sup>2</sup>
- Wohnraum mit 38,69 m<sup>2</sup>
- Garten mit 18,23 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 24,46 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung im Obergeschoss**

- Flur mit 6,09 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 8,16 m<sup>2</sup>

- WC mit 1,38 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit 13,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit 13,09 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit 12,29 m<sup>2</sup>
- Schrankraum mit 6,32 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 5,03 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap