

4-Zimmer Doppelhaushälfte mit Carport | 7100 Neusiedl am See



Außenvisualisierung

Objektnummer: 6729/607

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,10 m ²
Nutzfläche:	182,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	17,47 m ²
Keller:	60,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

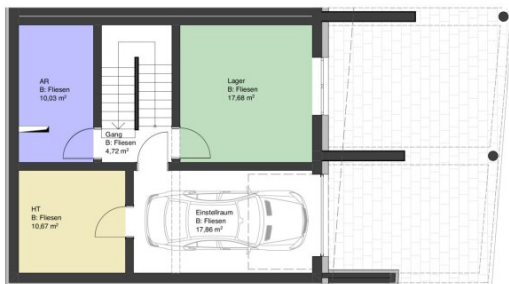


AVANA Real Estate GmbH

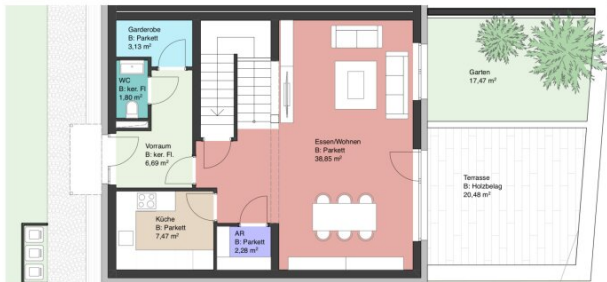
Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12



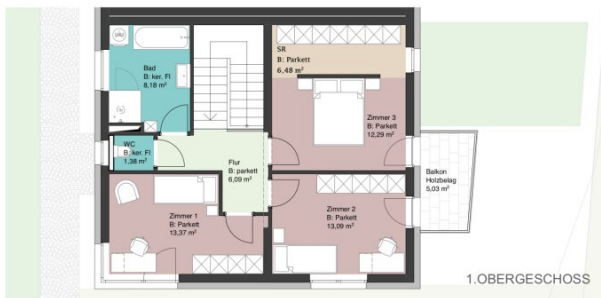




KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

HAUS 6

KELLERGESCHOSS

Gang	4,72m ²
AR	10,00m ²
HT	10,67m ²
Lager	17,68m ²
Einstellraum	17,86m ²

60,93m²

ERDGESCHOSS

Vorraum	6,69m ²
WC	1,80m ²
Garderobe	3,13m ²
AR	2,28m ²
Küche	7,47m ²
Essen/wohnen	38,85m ²

60,22m²

1.OBERGESCHOSS

Flur	6,09m ²
Bad	8,18m ²
WC	1,38m ²
Zimmer 1	13,37m ²
Zimmer 2	13,09m ²
Zimmer 3	12,29m ²
Schrankraum	6,48m ²

60,88m²

SUMME 182,03m²

ZUSCHLAG

Garten	17,47m ²
Terasse	20,48m ²
Balkon	5,03m ²

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 Naturmaße 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 m² und 138 m², während die Doppelhaushälften über drei Ebenen verteilt Nutzflächen von etwa 182 m² und Wohnflächen von ca. 120 m² 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 m² 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 m² + über 7 m² Küche viele Freiheiten in der Gestaltung. Die über 20 m² 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 m² 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 m²
- Abstellraum mit 10,00 m²
- Heiz- und Technikraum mit 10,67 m²
- Lager mit 17,68 m²
- Einstellraum mit 17,86 m²

Raumaufteilung im Erdgeschoss

- Vorraum mit 6,69 m²
- WC mit 1,80 m²
- Garderobe mit 3,13 m²
- Abstellraum mit 2,28 m²
- Küche mit 7,47 m²
- Wohnraum mit 38,85 m²
- Garten mit 17,47 m²
- Terrasse mit 20,48 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss

- Flur mit 6,09 m²
- Badezimmer mit 8,18 m²

- WC mit 1,38 m²
- Zimmer 1 mit 13,37 m²
- Zimmer 2 mit 13,09 m²
- Zimmer 3 mit 12,29 m²
- Schrankraum mit 6,48 m²
- Balkon mit 5,03 m²

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