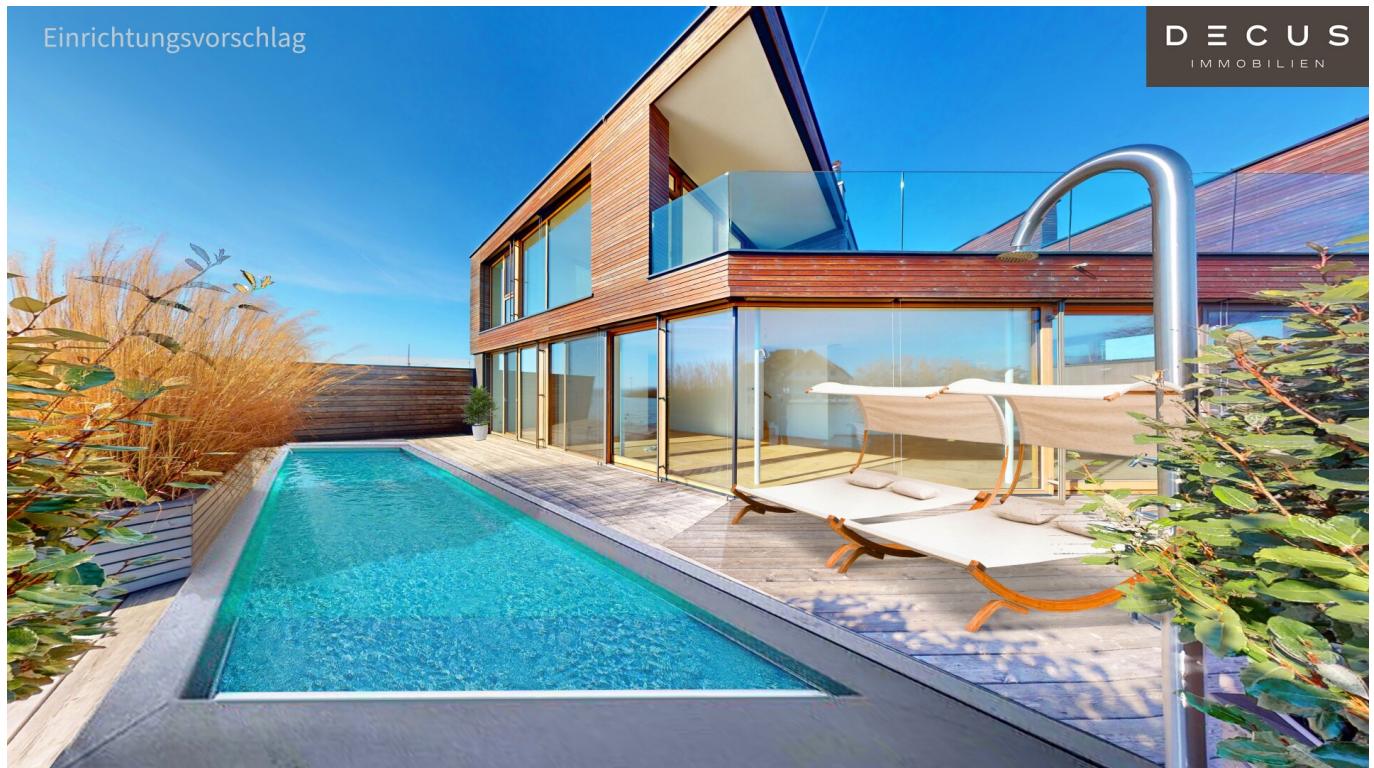


# **EXKLUSIVE SEEHÄUSER IN ERSTER REIHE AM NEUSIEDLER SEE**



**Objektnummer: 1140370**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	140,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	290,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Anagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59

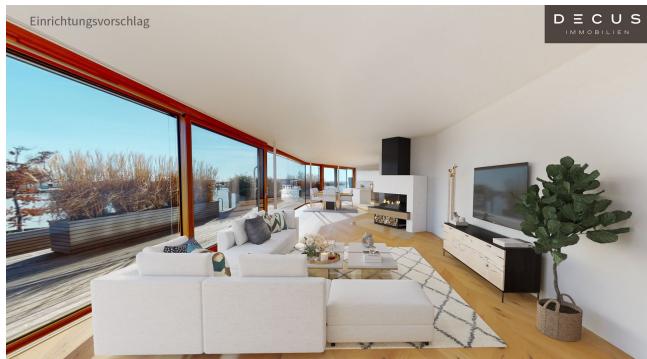
Einrichtungsvorschlag

DECUS  
IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

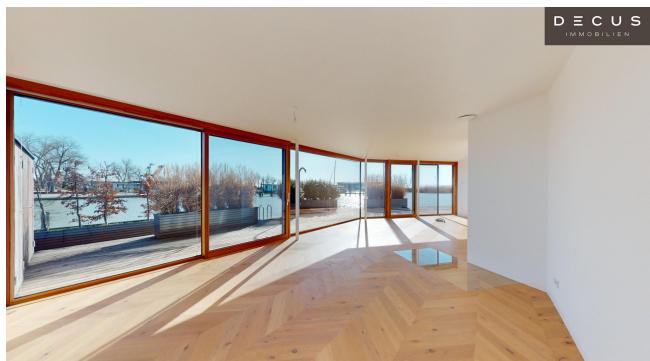
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

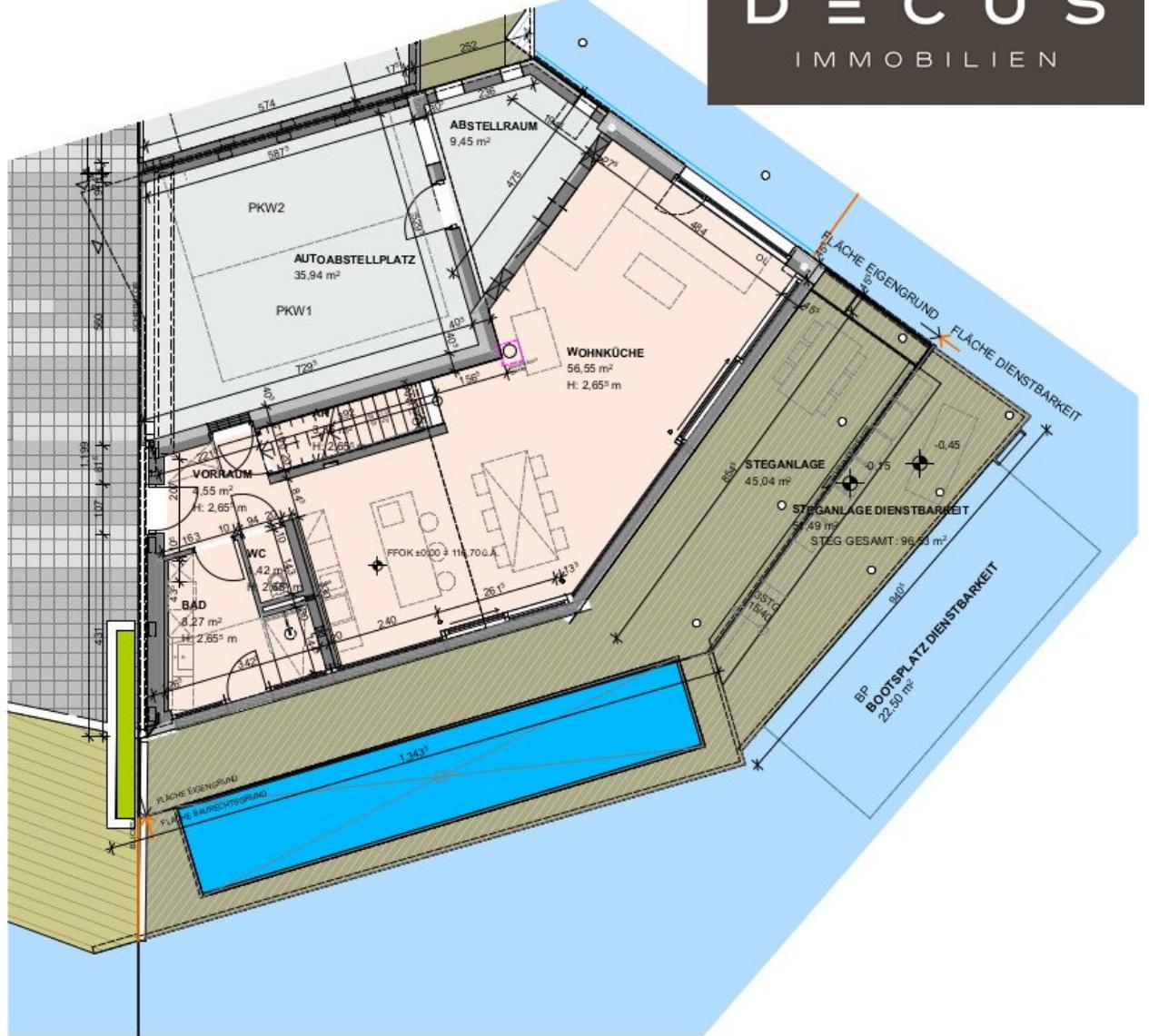


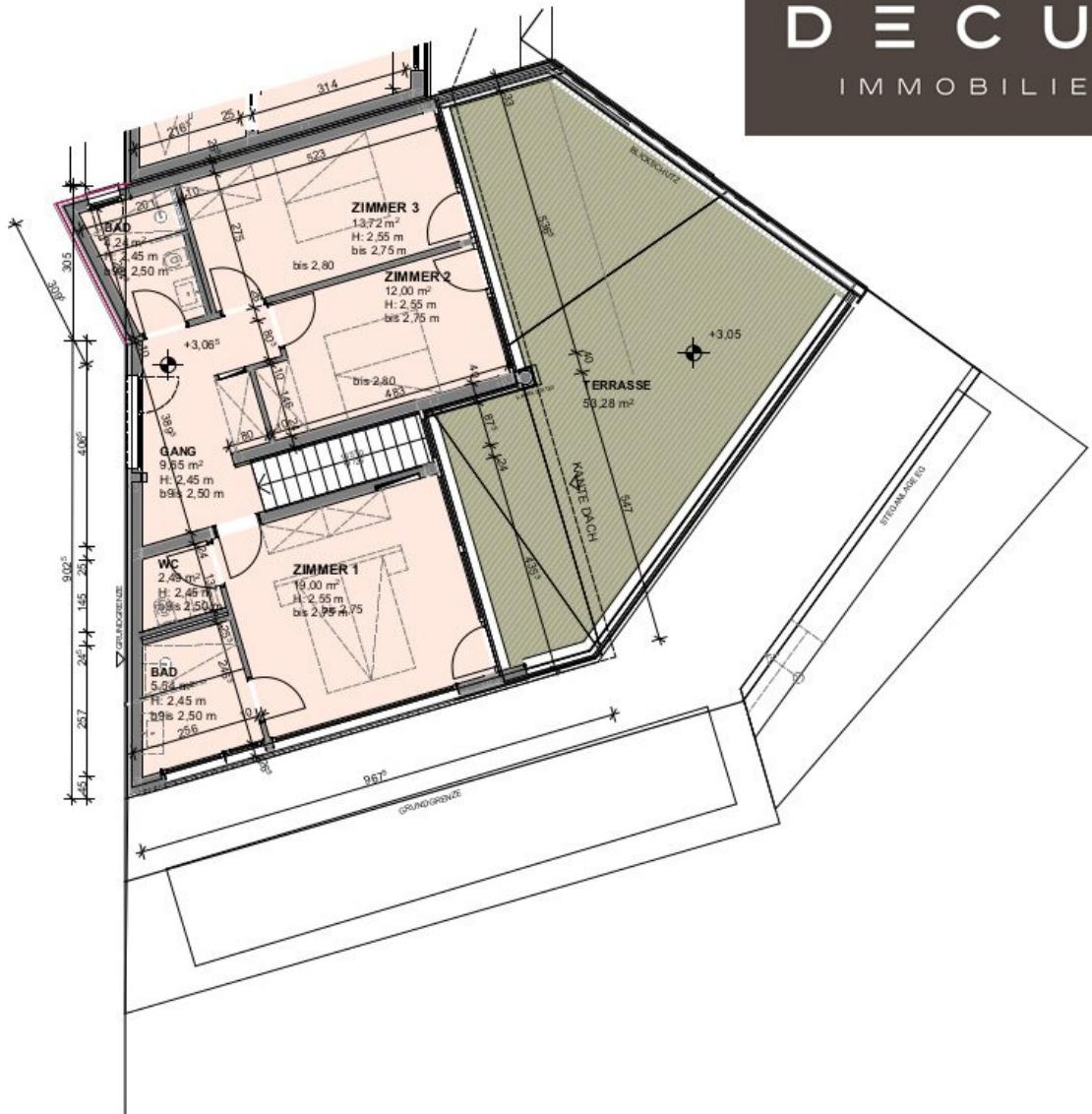
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## EINZIGARTIGES LUXUS-SEEDOMIZIL AM WASSER IM ERSTBEZUG

Das Seehaus besticht nicht nur durch seine Großzügigkeit, sondern vor allem durch seine exklusive Eck-Lage direkt im Hafen von Neusiedl an der Südspitze des Festlandpiers. Ein besonderes Highlight ist der auf Wunsch in die Terrasse integrierte Infinity-Pool, der nur wenige Schritte vom Wohnbereich entfernt wäre.

Dank der raumhohen Panoramaverglasung verschwimmt die Grenze zwischen Innen und Außen nahezu und ermöglicht es Ihnen, den See als integralen Bestandteil Ihres Wohnraums zu erleben. Hier können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen und einen unvergleichlichen, ungehinderten Blick auf den See genießen.

NUTZUNG GANZJÄHRIG ALS NEBENWOHNSITZ MÖGLICH!

### HIGHLIGHTS:

- Schlüsselfertiger Erstbezug mit hochwertigen Materialien
- Eigener Bootsanlageplatz
- Kamin-Anschluss im Wohnbereich
- Zwei riesige Sonnenterrassen
- Master-Bedroom mit atemberaubenden Panorama-Seeblick
- SMART-HOME Infrastruktur im gesamten Haus
- Zwei riesige Sonnenterrassen auf zwei Ebenen
- Infinity-Pool auf der Seeterrasse gegen Aufpreis möglich

## **FLÄCHEN**

ca. 360m<sup>2</sup> Gesamtfläche zur Nutzung

141 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche

100 m<sup>2</sup> See-Terrasse/Steg auf See-Ebene

53 m<sup>2</sup> See-Terrasse im Obergeschoß

23 m<sup>2</sup> private Bootsliegeplätze

9 m<sup>2</sup> ebenerdiger Abstellraum

2 überdachte Stellplätze direkt am Haus mit Garagentor

## **RÄUME**

Großer Wohn-Essraum mit Möglichkeit für einen offenen Eck-Kamin

3 Schlafzimmer im Obergeschoß

2 (3) Bäder (2 Bäder im OG; EG Bad möglich)

3 WCs (Gäste-WC im EG ; 2 im OG)

1 Abstellraum für Sportgeräte und mehr

Wir setzen neue Maßstäbe. Noch nie gab es so nah an Wien das Prädikat „Direkt am Wasser“, mitten im UNESCO Welterbe Neusiedlersee. Noch nie konnte man so direkt am offenen, weiten See wohnen. Noch nie hatte man diesen Panorama – Ausblick an einem Ort der Natur und Architektur vereint. „Die Qualität des Lebens am Wasser hat uns inspiriert. Wir leben und arbeiten hier und haben mit diesem einen Ort für Geselligkeit und Rückzug geschaffen. Seeverbunden unter Beachtung aller Naturschutzfaktoren, die wir diesem einzigartigen Ort zurückgeben wollen. Für einen rundum lebenswerten Raum zum Leben.“ **DI Herbert Halbritter, Architekt des Seehauses**

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap