# EXKLUSIVE SEEHÄUSER IN ERSTER REIHE AM NEUSIEDLER SEE

**Objektnummer: 1140369**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7100 Neusiedl am See |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 110,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 290,59 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,64 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,95 |
| **Kaufpreis:** | 1.230.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 45 434 59

Einrichtungsvorschlag
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Einrichtungsvorschlag
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**ERSTKLASSIGES SEEHAUS DIREKT AM NEUSIEDLERSEE MIT BOOTSANLEGEPLATZ**

Das Seehaus bietet erstklassige Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch den direkten Zugang zum Neusiedlersee. Kein Kanal den Sie hinaus fahren müssen, Sie sind schon da – mitten im See. Die Raumhohe Panoramaverglasung ermöglicht Ihnen einen uneingeschränkten Blick auf das Wasser. Dadurch verschwimmt die Grenze zwischen Innen und Außen nahezu und dies ermöglicht es Ihnen, den See als integralen Bestandteil Ihres Wohnraums zu erleben. Im Wohnessbereich kann optional ein offener Kamin errichtet werden.

NUTZUNG GANZJÄHRIG ALS NEBENWOHNSITZ MÖGLICH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINES DER LETZTEN VERFÜGBAREN HÄUSER DIREKT AM SEE. ZUKÜNFTIG WIRD ES KEINERLEI HÄUSER SO NAH AM WASSER GEBEN.

**HIGHLIGHTS:**

- Schlüsselfertiger Erstbezug mit hochwertigen Materialen

- Eigener Bootsanlageplatz

- Kamin-Anschluss im Wohnbereich

- Terrasse mit südostseitiger Ausrichtung

- Master-Bedroom mit atemberaubenden Blick auf den See und Hafen

- Hauptbadezimmer Panorama-Fenster mit Blick zum See

- SMART-HOME Infrastruktur im gesamten Haus

**FLÄCHEN**

ca. 217m² Gesamtfläche zur Nutzung

110 m² reine Wohnfläche

37 m² See-Terrasse/Steg auf See-Ebene

8 m² See-Terrasse im Obergeschoß

26 m² privater Bootsliegeplatz

9 m² ebenerdiger Abstellraum

1 überdachter Stellplätze direkt am Haus mit Garagentor>

1 zugewiesener Stellplatz am Nachbargrundstück

**RÄUME**

Großer Wohn-Essraum mit Möglichkeit für einen offenen Kamin

3 Schlafzimmer im Obergeschoß

3 Bäder (im EG als Gäste-Bad; 2 Bäder im OG)

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- 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 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