

**Ihr Traumwohnung in Mörbisch am See wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 8689**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Freizeitimmobilie gewerblich
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7072 Mörbisch am See
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,14 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	36,82 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,05
<b>Kaufpreis:</b>	164.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

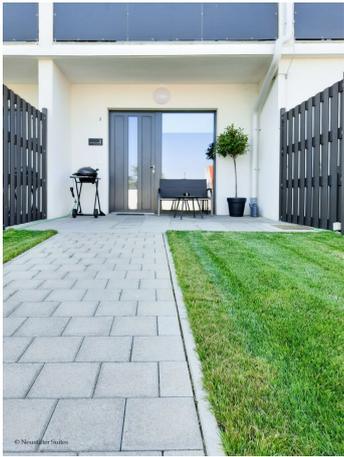
WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





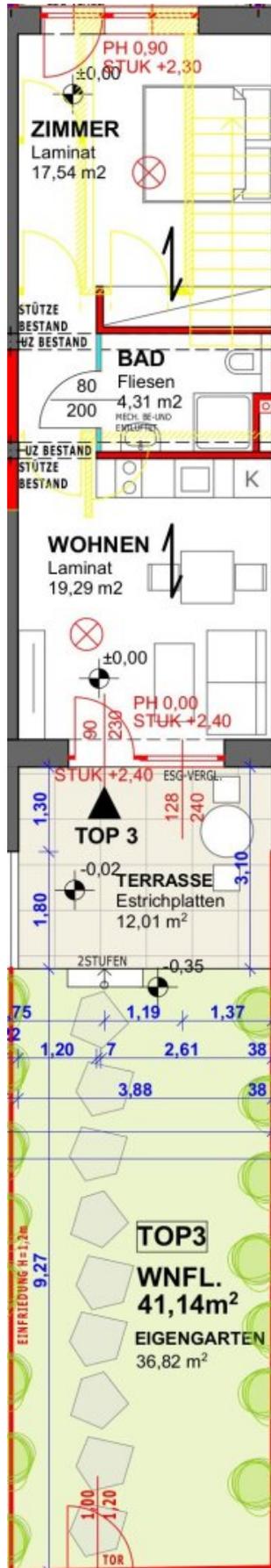












# Objektbeschreibung

## Zur Wohnung

Willkommen in dieser **charmanten Wohnoase** in Mörbisch, wo Sie das **pannonische Klima** in vollen Zügen genießen können. Diese **bezaubernde 2 Zimmerwohnung** bietet eine Wohnfläche von ca. **41 m<sup>2</sup>** und verfügt über eine großzügige **Terrassen sowie einen Garten**. Die ideale Lage nahe dem Neusiedler See macht diese Wohnung zum **perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber und Genießer**.

Das Apartment zeichnet sich durch ein gemütliches und **einladendes Ambiente** sowie eine durchdachte Raumaufteilung aus. Vom **geräumigen Wohnzimmer mit Blick auf den eigenen Garten** gelangt man über den Flur in ein modernes **Badezimmer mit Dusche** und WC. Das Schlafzimmer befindet sich am Ende des Flurs.

**Genießen Sie** die hochwertige Ausstattung mit **Eichenholz-Parkettböden, modernen Fliesen** und einer **effizienten Fußbodenheizung**. Die praktische **Temperaturregelung per Raumthermostat** sorgt für optimalen Komfort. **Elektrische Rollläden** sind natürlich selbstverständlich, ebenso die **Klimaanlage**. Die familiäre Wohnhausanlage bietet **angenehme Wohnatmosphäre**.

Sie können die Wohnung gerne auf Wunsch **voll möbliert** übernehmen, gegen einen **Aufpreis von 10.000 € + Ust.**

Diese Immobilie eignet sich nicht nur als **Hauptwohnsitz**, sondern **auch als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz**. Optional kann die gesamte Einrichtung für einen Aufpreis erworben werden. Die Nähe zum **Neusiedler See** und die **idyllische Umgebung** versprechen **pure Erholung und Entspannung**.

Nutzen Sie diese einzigartige **Gelegenheit** und sichern Sie sich **Ihr persönliches Refugium in Mörbisch! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück verzaubern.

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

## Lage

**Mörbisch am See** ist eine charmante Gemeinde im österreichischen **Burgenland**, die bekannt ist für ihre **wunderschöne Lage am Neusiedler See**. Hier sind einige interessante Fakten und **Highlights über Mörbisch am See**:

- Die **Seebühne Mörbisch** ist ein **bedeutender Veranstaltungsort für**

**Operettenaufführungen.** Die **einzigartige Kulisse des Neusiedler Sees** macht jedes Event zu einem unvergesslichen Erlebnis.

- **Radfahren und Wandern** sind beliebte Freizeitaktivitäten in Mörbisch am See. Die **malerische Landschaft** und die **gut ausgebauten Radwege** laden zu Erkundungstouren ein.
- Der Neusiedler See bietet Möglichkeiten zum **Segeln, Surfen und Baden**. Wassersportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten.
- Mörbisch am See ist auch für seine **Weinproduktion** bekannt. Die Region um den Neusiedler See zählt zu den **bedeutendsten Weinbaugebieten Österreichs**. Weinliebhaber können hier **ausgezeichnete Weine verkosten**.
- Die **traditionelle burgenländische Architektur** prägt das Ortsbild von Mörbisch am See. **Historische Gebäude, gemütliche Weinstuben** und **liebevoll gestaltete Gassen** laden zum Bummeln und Verweilen ein.

Wenn Sie weitere Informationen zu Mörbisch am See benötigen oder spezifische Fragen haben, stehe ich gerne zur Verfügung.

An einem **bezaubernden Ort am westlichen Rand von Mörbisch** liegt **Ihre charmante Wohnung**, umgeben von **duftenden Weinbergen**. Von hier aus erstreckt sich der Blick majestätisch hinunter zum glitzernden Neusiedler See. Die Ausrichtung der Wohnung gen Osten verspricht **sonnendurchflutete Morgenstunden** und die **angenehme Wärme der aufgehenden Sonne**. **Beginnen Sie Ihren Tag mit einem Kaffee auf der Terrasse** und **beobachten Sie**, wie die Landschaft langsam zum Leben erwacht. **Spaziergänge** durch die **benachbarten Weinberge** laden ein, die **Schönheit der Natur** hautnah zu erleben und das **stressige Alltagsleben für einen Moment zu vergessen**.

Willkommen in Ihrem persönlichen Refugium am westlichen Rand von Mörbisch!

Starten Sie hier **ihr Kapitel in der Festspielgemeinde Mörbisch am See!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap