

# EXKLUSIVE SEEHÄUSER IN ERSTER REIHE AM NEUSIEDLER SEE

DECUS  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1148403**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	83,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	236,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59  
H +43 660 45 434 59  
F +43 1 35 600 10

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

DECUS  
IMMOBILIEN

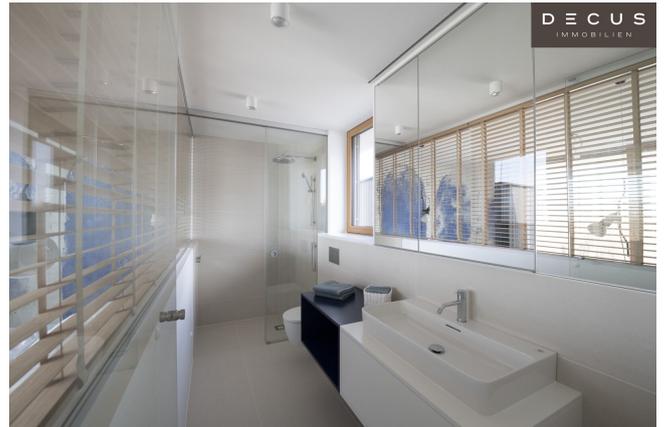


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## Luxuriöse Edelkabane in Alleinlage – Ein Meisterwerk am Neusiedlersee

Willkommen in einer Welt voller Exklusivität und unvergleichlichem Luxus! Diese einzigartige Edelkabane thront an vorderster Front, mitten im Neusiedlersee – ein Ort, der seinesgleichen sucht. Hier verschmelzen Natur und Design auf spektakuläre Weise, während Sie von maximaler Privatsphäre und absoluter Ruhe profitieren. Die raumhohe Panoramaverglasung eröffnet Ihnen ein atemberaubendes Schauspiel: den weiten Horizont des Sees und unvergessliche Sonnenuntergänge dank der perfekten Südwestausrichtung.

Dieses außergewöhnliche Refugium ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Kunstwerk. Die von renommierten Innenarchitekten designte Möblierung beeindruckt durch Tischlermöbel, die maßgeschneidert für dieses Objekt angefertigt wurden. Jede Ecke dieser Edelkabane zeugt von Perfektion und Liebe zum Detail. Ein Highlight ist die elegante Terrasse mit Sonnensegel, die zu entspannten Stunden in einer traumhaften Umgebung einlädt.

Die Energieeffizienz ist ebenfalls ein Statement: Mit Photovoltaik auf dem Dach wird ein nachhaltiges Wohnerlebnis ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Steg, der Ihnen maximale Unabhängigkeit und Exklusivität bietet. Zwei private Bootsanlegeplätze runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Nutzung ganzjährig als Nebenwohnsitz möglich!

### HIGHLIGHTS:

- Voll möbliert – von Innenarchitekten designte Einrichtung
- Alleinlage in vorderster Reihe, mitten im Neusiedlersee
- Zwei private Bootsanlegeplätze
- Zugang über einen privaten Steg
- Photovoltaik für nachhaltige Energieversorgung

- Terrasse mit Südwestausrichtung und Sonnensegel
- Master-Bedroom mit faszinierendem Seeblick
- Hauptbadezimmer mit Panorama-Fenster zum See
- Schlüsselfertiger Erstbezug mit luxuriöser Ausstattung
- SMART-HOME Infrastruktur im gesamten Objekt

Diese Edelkabane bietet ein Wohnerlebnis, das selbst anspruchsvollste Erwartungen übertrifft. Ein unvergleichlicher Rückzugsort, der Luxus, Design und Natur in vollkommener Harmonie vereint.

## **RÄUME**

Großer Wohn-Essbereich

2 Schlafzimmer

2 Bäder (Bad im Hauptschlafzimmer / Gäste-Bad )

2 WCs (WC im Hauptschlafzimmer / Gäste-WC)

1 Abstellraum Außen für Sportgeräte und mehr

## **FLÄCHEN**

83 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche

153m<sup>2</sup> Terrassen

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**

Dieses Objekt bietet die perfekte Kombination aus Eleganz, Komfort und Naturerlebnis – ein wahres Paradies für anspruchsvolle Genießer!

### **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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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-/Werkwohnungen. 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](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