

**Einmalige Gelegenheit: Renovierungsobjekt Zinshaus mit  
prachtvollem Blick (Seeblick)**



**Objektnummer: 6769-1**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7072 Mörbisch am See
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	4
<b>Keller:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Barbara Preis**

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

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









Auszug Flächenwidmungsplan, Quelle: Geodaten Burgenland



Ausweisungsnierungsplan zu den Kriterien für das Bauen im Welterbe





**BeFirst**  
IMMOBILIEN



**BeFirst**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eines von ehemals drei Zollhäusern in herrlicher Lage von Mörbisch mit Blick auf den Neusiedlersee. Inmitten der hügeligen Ausläufer der Kulturstadt gelegen, zählt es sicher zu den besonders seltenen Projekten.

Der Zustand des Bestandsgebäudes ist sanierungsbedürftig. Neben der Revitalisierung besteht auch die Möglichkeit des weiteren Ausbaus: So liegt eine Architektenstudie aus 04/2022 für den Ausbau und die Revitalisierung des Objekts vor.

Bei dieser Studie sind insgesamt 8 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen vorgesehen.

Alle Tops verfügen entweder über Loggien und Balkonen oder über Dachterrassen. Im Projekt sind insgesamt 10 Abstellplätze für PKWs vorgesehen.

Mörbisch ist aufgrund seiner Lage und dem beliebten Sommerfestspielen sehr begehrt. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietungen aber auch nach ganzjährig nutzbaren Wohnungen ist sehr groß.

### Flächen des Bestandsobjekts aktuell

Grundstück: 781,00 m<sup>2</sup> Bestandsfläche: 195,00 m<sup>2</sup>

Das vorhandene Gebäude besteht derzeit aus 4 Wohneinheiten und teilt sich wie folgt auf:

- EG mit 2 Wohnungen
- OG mit 2 Wohnungen
- DG noch nicht ausgebaut
- Keller

Die Aufteilung der Wohneinheiten ist nahezu ident.

Jedes Top weist eine Größe von rund 70 m<sup>2</sup> auf und teilt sich in 4 Zimmer, Bad, getrenntem WC sowie Vor- und Abstellraum auf.



Darüber hinaus bietet jede Wohnung einen Balkon mit freiem Grünblick und zum See

Die erstellte Studie kann selbstverständlich übermittelt werden und mit dieser auch eingereicht werden.

Noch wurde keine Baugenehmigung beantragt, jedoch wurden bereits Vorgespräche mit den zuständigen Behörden geführt.

Da bei diesem Projekt die Vorgaben des UNESCO Welterbes Neusiedler See eingehalten werden müssen, wurden auch zu diesem Thema bereits positive Gespräche geführt.

### **Mörbisch als Wirtschaftsfaktor und Tourismusregion**

Die ruhige Lage in Mörbisch, einem der sehr begehrten Abschnitte am Ufer des Neusiedlersees, kann als ausgezeichnet bezeichnet werden.

Durch die vielen Veranstaltungen, die alljährlich hier durchgeführt werden und deren zahlreiche Besucher, ist die Nachfrage nach gepflegtem Wohnraum sehr gefragt.

Allein durch die Aufführungen der Seefestspiele Mörbisch zählt man jährlich rund 150.000 Gäste.

Zusätzlich ist die Oper im Steinbruch St. Magareten (etwa 110.000 Besucher) und der Family-Park bei Rust nur knapp 11 km entfernt.

- Seebad Mörbisch ca. 3,5 km.
- Rust ca. 9 km
- Eisenstadt ca. 20 km
- Flughafen Schwechat ca. 70 km
- Wien ca. 80 km

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Preis sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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**

Apotheke <6.000m

Arzt <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap