NEUSIEDL AM SEE: Neuwertiges Mehrfamilienhaus in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 2305

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	427,90 m²
Nutzfläche:	585,73 m²
Zimmer:	20
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	A 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,65
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.329,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

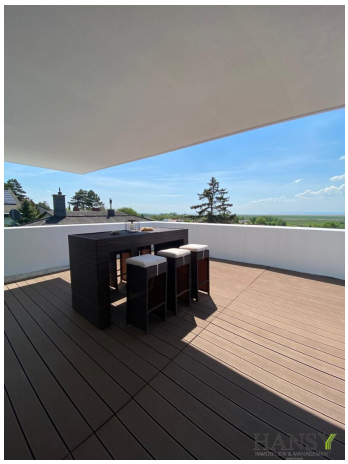
Ihr Ansprechpartner

Rene Hansy

Hansy GmbH

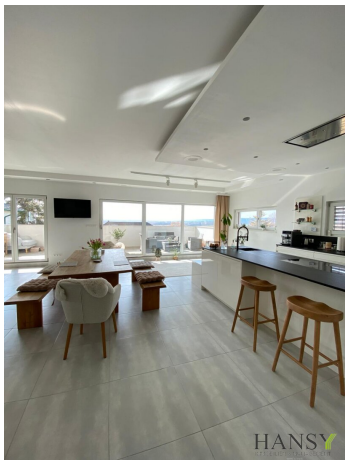
HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

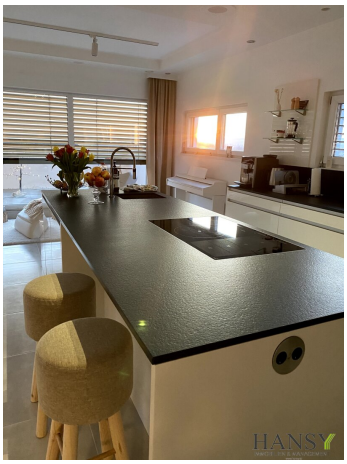
HANSY



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

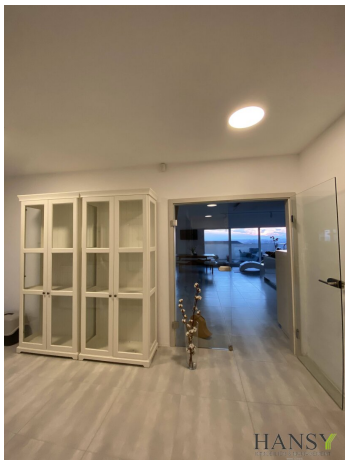
HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT


HANSY


HANSY

HANSY

HANSY

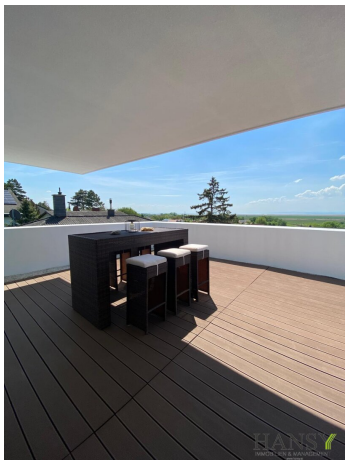

HANSY

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

HANSY

HANSY

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMEN



HANSY

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

HANSY

FLÄCHENAUFSTELLUNG

GRUNDSTÜCKSGR.	**1014 m²**
VERBAUTE FLÄCHE	**354,62 m² (35%)**
WNFL. GESAMT	**427,90 m²**
NUTZFLÄCHE GESAMT	**585,73 m²**

UNTERGESCHOSS

VORRAUM/GANG	33,72 m²
ZIMMER	26,31 m²
BAD	6,32 m²
WC	1,69 m²
GAST	10,08 m²
WASCHKÜCHE	9,92 m²
TECHNIK/LAGER	15,31 m²
LAGER	5,80 m²
LAGER	15,99 m²
SCHRANKR.	7,04 m²
	132,18 m²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	24,10 m²
WOHNKÜCHE	64,44 m²
WC	1,89 m²
SPEIS	7,79 m²
ZIMMER	11,88 m²
LAGER	5,80 m²
SPIELRAUM	37,61 m²
	153,51 m²

1.OBERGESCHOSS

GANG	15,68 m²
WOHNRAUM	38,49 m²
BAD-DAMEN	12,17 m²
BAD-HERREN	8,01 m²
SCHRANKR.	7,92 m²
LAGER	6,56 m²
SCHLAFZIMMER	13,14 m²
SCHRANKR.	7,86 m²
ZIMMER	16,19 m²
ZIMMER	16,19 m²
	142,21 m²

NEBENRÄUME 157,83 m²

EINSTELLRAUM	68,46 m²
ABSTELLR.	16,24 m²
LAGER	21,38 m²
ABSTELLRAUM	3,98 m²
ABSTELLRAUM	16,51 m²
LAGER	31,26 m²

LEGENDE:

254	BESTAND	240	ZIEGEL	140	STAHL
50	ABBRUCH	90	BETON	30	DÜNNWAND
240	NEU		STAHLBETON		HOLZ

WIR WEISEN AUF DIE VERPFLICHTUNG ZUR BESTELLUNG VON BAUKOORDINATOREN UND AUF DIE SONSTIGEN VERPFLICHTUNGEN DURCH DAS BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ, -BauKG, BGBl. I Nr. 37/1999 HIN.

DIE EINSCHLÄGIGEN OIB-RICHTLINIEN WERDEN BERÜCKSICHTIGT.

DER SCHUTZ VOR BRANDÜBERSCHLAG WIRD BEI ÖFFNUNGEN ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. OIB-RICHTLINIE 2. AUSGEFÜHRT.

DIE RAUCHWARNMELDER WERDEN LT. OIB-RICHTLINIE 2. EINGEBAUT.

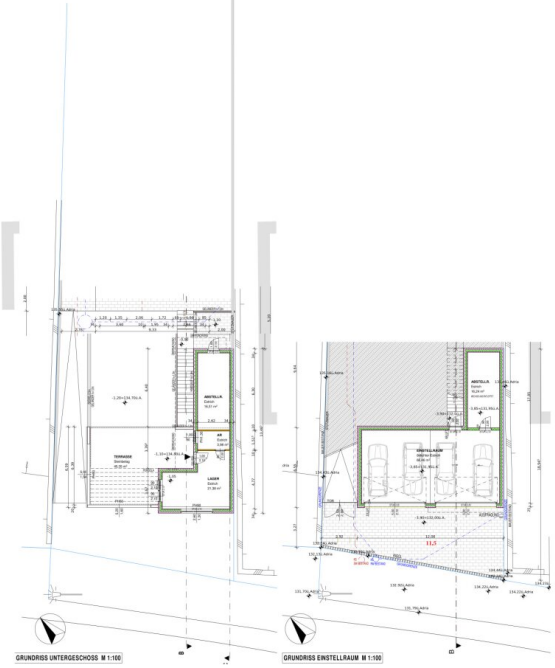
SÄMTLICHE INNENLIEGENDEN RÄUME WERDEN MECHANISCH BE- U. ENTLÜFTET.

DAS OBJEKT WIRD MIT EINER BLITZSCHUTZANLAGE AUSGESTATTET.

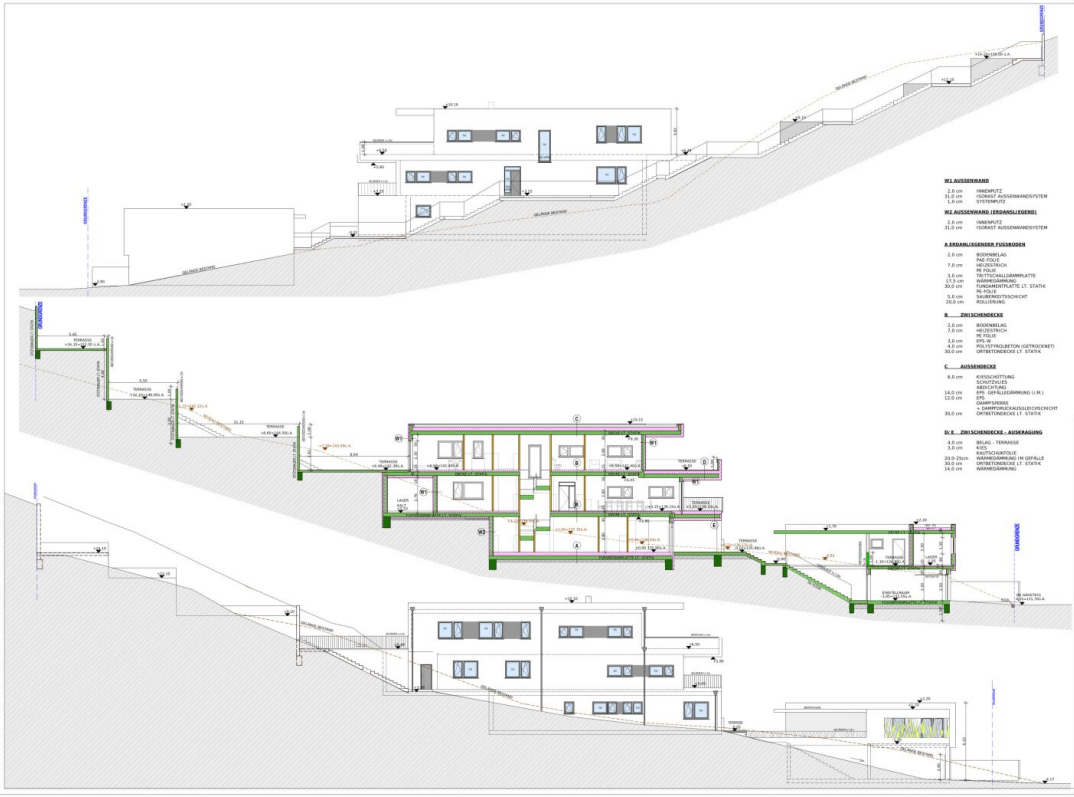
DIMENSIONIERUNG DER KANAL SOWIE LAGE UND DIMENSIONIERUNG DER GARAGEN BE - U. ENTLÜFTUNG LT. ANGABEN DER HAUSTECHNIKPLANUNG

[illegible]

HANSY IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.at



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



FLÄCHENAUFSTELLUNG

GRUNDSTÜCKSGR. 1014 m²
VERBAUTE FLÄCHE 354,62 m² (35%)

WNFL GESAMT 427,90 m²
NFL GESAMT 485,73 m²

UNTERGESCHOSS

VORRAUM/GANG	33,72 m²
ZIMMER	26,31 m²
BAD	8,49 m²
WC	1,69 m²
GAST	10,00 m²
WASCHKÜCHE	9,92 m²
TECHNIKKLAGER	15,31 m²
LAGER	5,95 m²
LAGER	15,98 m²
SCHRANKR.	10,79 m²
	152,16 m²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	24,10 m²
WOHNKÜCHE	64,44 m²
WC	2,00 m²
SPEIS	1,79 m²
ZIMMER	11,88 m²
LAGER	5,80 m²
SPIELRAUM	37,61 m²
	153,31 m²

1.OBERGESCHOSS

GANG	15,68 m²
WOHNRAUM	38,49 m²
BAD-HERREN	8,31 m²
BAD-HERREN	12,37 m²
SCHRANKR.	7,92 m²
LAGER	6,58 m²
SCHLAFZIMMER	13,14 m²
SCHRANKR.	7,88 m²
ZIMMER	16,19 m²
ZIMMER	15,18 m²
	142,31 m²

NEBENRÄUME 157,03 m²

EINSTELLRAUM	68,46 m²
ABSTELLR.	16,24 m²
LAGER	21,38 m²
ABSTELLRAUM	3,98 m²
ABSTELLRAUM	16,51 m²
LAGER	31,26 m²

W1 AUSSENWAND

2,0 cm	INNENPUTZ
31,0 cm	ISORAST AUSSENWANDSYSTEM
1,0 cm	SYSTEMPUTZ

W2 AUSSENWAND (ERDANLIEGEND)

2,0 cm	INNENPUTZ
31,0 cm	ISORAST AUSSENWANDSYSTEM

A ERDANLIEGENDER FUSSBODEN

2,0 cm	BODENBELAG
	PAE-FOLIE
7,0 cm	HEIZESTRICH
	PE-FOLIE
3,0 cm	TRITTSCHALLDÄMMLATTE
17,5 cm	WÄRMEDÄMMUNG
30,0 cm	FUNDAMENTPLATTE LT. STATIK
	PE-FOLIE
5,0 cm	SAUBERKEITSSCHICHT
20,0 cm	ROLLIERUNG

B ZWISCHENDECKE

2,0 cm	BODENBELAG
7,0 cm	HEIZESTRICH
	PE-FOLIE
3,0 cm	TRENNLAGE
4,0 cm	POLYSTYROLBETON (GETRÖCKNET)
30,0 cm	ORTBETONDECKE LT. STATIK

C AUSSENDECKE

6,0 cm	KIESSCHÜTTUNG
	SCHUTZVLIES
	ABDICHTUNG
14,0 cm	EPS- GEFÄLLEDÄMMUNG (I.M.)
12,0 cm	EPS
	DAMPFSPERRE
	+ DAMPFDRUCKAUSGLEICHSCHICHT
30,0 cm	ORTBETONDECKE LT. STATIK

D/E ZWISCHENDECKE - AUSKRAGUNG

4,0 cm	BELAG - TERRASSE
3,0 cm	TRENNLAGE
	KÄSTCHENSTEINE
20,0-25cm	WÄRMEDÄMMUNG IM GEFÄLLE
30,0 cm	ORTBETONDECKE LT. STATIK
14,0 cm	WÄRMEDÄMMUNG

LEGENDE

	ALTBAU		ZIEGEL		STAHL
	VERPUTZ		BETON		STAHLBAU
	GIPS		STAHLBETON		HOLZ

BEI BEGINN AUF DIE VERWIRKLICHUNG DER ERSTELLUNG VON BAUGRUBENWÄNDEN UND AUF DIE SANIERUNG VERWÜCHLANDA DURCH DAS BAUMEISTERUNTERNEHMEN/ERSTELLER, ~Firma/L. BOBI~ (No. 37/1999 VOL.

DIE EINSCHLÄGIGEN ÖNORMEN/RICHTLINIEN WERDEN BERÜCKSICHTIGT.

DER SCHUTZ VOR BRANDÜBERTRAGUNG WIRD BEI ÖFFNUNGEN ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. ÖNORMRICHTLINE 2, AUSGEFÜHRT.

DIE RAUCHWARNMELDER WERDEN LT. ÖNORMRICHTLINE 2, EINGEBAUT.

ÖFFENTLICHE ANGEBOTENEN RÄUME WERDEN MECHANISCH BEW- U. ENTLÜFTET.

DAS GEBÄUDE WIRD MIT EINER BUTEIGENTÜMERLICHEN AUSGERÜSTET.

DIMENSIONIERUNG DER KANAL SOWIE LAGE UND DIMENSIONIERUNG DER GANZEN BW- U. ENTLÜFTUNG LT. ÄNGABEN DER HAUSTECHNIKPLANUNG.

MIT DEM UNTERNEHMT BEGINNEN WIR, BIS/MIT DER VORLIEGENDE PLANUNG KEINE BAUPOLIZEILICHEN MITÄGEN LT. BGL. BAUGESETZ 1997 §3, PAT. 3a-e ERLEDIGT WERDEN.

ALS BAUREIFE GILT DIE FASSUNG §21 DES BAUGESETZES 1997 ERMPLFAHRT, DE ERFÜLLUNG DES ERSATZES DER BAUFÜHRUNG ANZUSEHEN.

ABL- UND ZEG-ÄGEN WERDEN LT. ÖNORMRICHTLINE AUSGEFÜHRT.

EINREICHUNG DAS GANZEN FÜR BEHÖRDLICHE ZWECKE VORGESEHEN.

EINREICHPLAN

PARIE A B C D E F G H

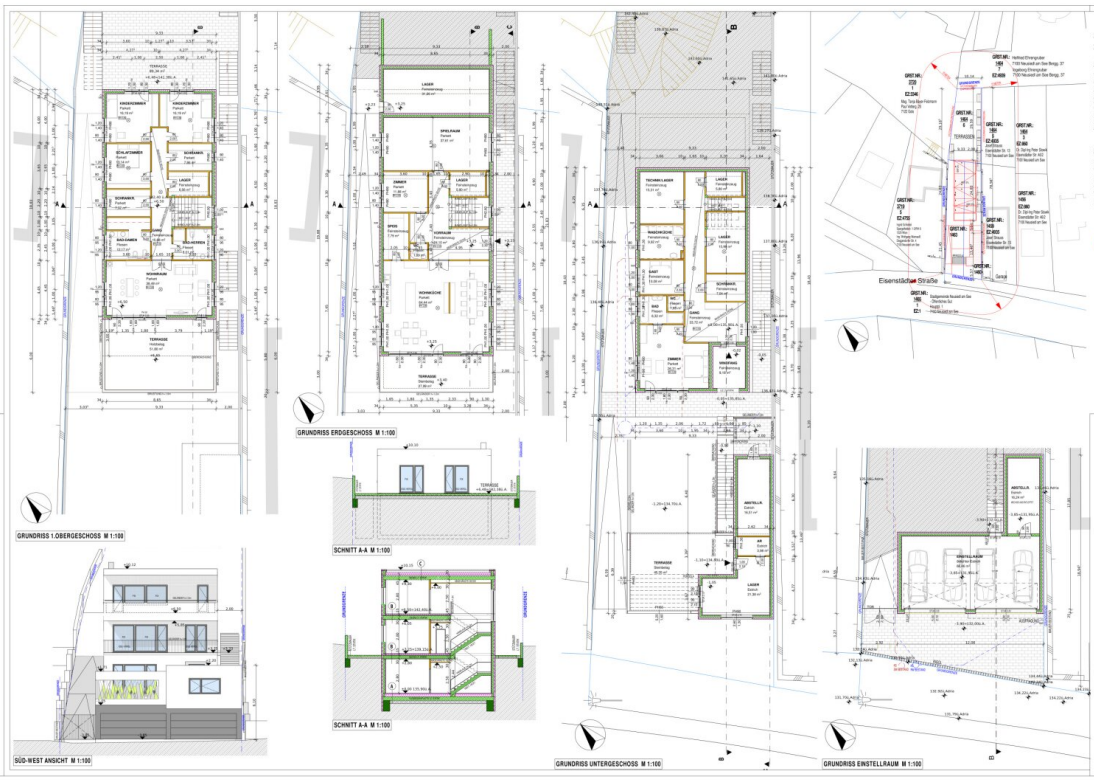
BAUFÜHRER/IN | BEHÖRDE

PLANINHALT:
ANSICHTEN, SCHNITTE = M 1:100 LAGEPLAN = M 1:500

PLANNR.	001 -	ÄNDERUNG	ID	DATUM	GEZ.K.
DATUM	10.12				
GEZ.	10.12				
GEPR.	11.21				
MASSSTAB	1:100				

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.at

X:\02_Projekte\362-13 Achs Neudeck am See\04_Einreichung



FLÄCHENAUFSTELLUNG

WNFL. GESAMT 427,00 m²

UNTERGESCHOSS

VORRAUM/GANG	33,72 m²
ZIMMER	26,31 m²
WC	1,80 m²
BAD	5,00 m²
GAST	10,08 m²
WASCHKÜCHE	9,92 m²
TECHNIKLAGER	15,31 m²
LAGER	5,80 m²
LAGER	5,80 m²
SCHRANKR.	7,06 m²
	132,10 m²

ERDGESCHOSS

VORRAUM	24,10 m²
WOHNKÜCHE	64,44 m²
WC	1,80 m²
BAD	5,00 m²
ZIMMER	11,06 m²
LAGER	5,80 m²
SPIELRAUM	37,61 m²
	153,51 m²

1.OBERGESCHOSS

GANG	15,68 m²
WOHNRAUM	38,49 m²
BAD-DAMEN	12,17 m²
BAD-HERREN	12,17 m²
SCHRANKR.	7,92 m²
LAGER	6,56 m²
SCHLAFZIMMER	13,14 m²
SCHRANKR.	7,86 m²
ZIMMER	16,19 m²
ZIMMER	16,19 m²
	142,21 m²

NEBENRÄUME 157,03 m²

EINSTELLRAUM	68,46 m²
ABSTELLR.	18,24 m²
LAGER	31,36 m²
ABSTELLRAUM	1,36 m²
ABSTELLRAUM	16,51 m²
LAGER	31,26 m²

LEGENDE

BESTAND	PLANUNG	TEILABBRUCH	ÖFFNUNG
ABBRUCH	NEUBAU	ÖFFNUNG	
NEU	STAHLBETON	MAUERWERK	

AUF ACHSEN AUF DIE VERFÜGUNGEN ZUR BEGRÜNUNG VON BRAUCHBARKEITSRÄUMEN UND AUF DIE SANITÄREN ANFORDERUNGEN DURCH DAS BAUMERKMAL(ÖRTLICHKEITSGESETZ) –(BAURG), BGBl. I Nr. 37/1998 HRK.

DIE ENDGÜLTIGEN DIE-RICHTLINIEN WERDEN BERÜCKSICHTIGT.

DER SCHACHT DER BRANDBEREICHNG WIRD BEI ÖFFNUNGEN ZUM GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. DIE-RICHTLINIE 2, AUSGEFÜHRT.

DIE WACHRÄMMELDER WERDEN LT. DIE-RICHTLINIE 3, ENGEBAUT.

GEMÄßIGE RAUMLICHEREN RÄUME WERDEN MECHANISCH BE- U. ENTLÜFTET.

DAS DÄCHER WIRD MIT EINER BLITZSCHUTZANLAGE AUSGERÜSTET.

DIMENSIONIERUNG DER KANAL SOWIE LAGE UND DIMENSIONIERUNG DER GANGEN BEI – U. ENTLÜFTUNG LT. ÖNORMEN DER HAUSTECHNIKPLANUNG.

MIT DER ANSCHRIFT AUSFÜGEN AN DAS MIT DER ÖFFENTLICHEN FUNKNI VOM BAUPRÜFERIN WERDEN LT. BGL. BAUGESETZ 1967 §1, PKT. 3a+e ERSTZT WERDEN.

DIE BAUTEILE VON EL. LEIKEN BZ. BZ. BAUGESETZ 1967 §1PKT. 3a+e ERSTZT WERDEN.

DIE ÖFFNUNGEN DER DURCH DIE BAUMASSEN DER GRÄNDEN DIE VERSTELLUNG DER GRÄNDEN DIT BAUBARKE WÜCHSEN.

HSC- UND ESG-GLÄSER WERDEN LT. DIE-RICHTLINIEN AUSGEFÜHRT.

SÄMTLICHER BAU GEMÄß DER BAUPRÜFUNG BEI DIE ÖFFNUNGEN.

EINREICHPLAN

PARIE A B C D E F G H

BAUFÜHRER/IN:	BEHÖRDE

PLANINHALT:

GRUNDRISSE, ANSICHTEN, SCHNITTE = M 1:100 LAGEPLAN = M 1:500

DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG	M	GEZ.	GEPR.
01.07.2020					
01.07.2020					
01.07.2020					
01.07.2020					

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.at

X:\02_Projekte\362-13 Aichs Neudeck am See\04_Einreichung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Neusiedl am See, einer der begehrtesten Lagen im Burgenland! Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus steht für ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, das sowohl für Familien als auch für Investoren eine herausragende Gelegenheit bietet. Mit einem Kaufpreis von 1.950.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in ein neuwertiges Objekt zu investieren, das auf 427,9 m² großzügiger Fläche 20 lichtdurchflutete Zimmer bietet. Dieses Anwesen eignet sich auch als (Arzt)Praxis im EG (barrierefrei begehbar) oder für Büro / Geschäftslokal (Wohnen und Praxis / Büro im eigenen Haus)

Genießen Sie die Vorzüge eines durchdachten Raumkonzepts, das sich ideal für verschiedene Lebenssituationen eignet. Jedes Zimmer ist harmonisch gestaltet und bietet ein angenehmes Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt. Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Zimmern.

Des weiteren Klimaanlage für Kühlung im oberen Stockwerk, Zentrale intelligente Haustechniksteuerung (Marke Homematic) für Rollläden, Licht und Heizung – per Handy App steuerbar.

Zentrale Beschallungsanlage mit 2 Verstärkern (jedes Stockwerk kann extra beschallt werden) mit Deckenlautsprechern in allen Aufenthaltsräumen und Badezimmern mit Lautstärkeregelung in jedem Zimmer. Kann mit jedem Abspielgerät (Handy, Tablet, Internetradio, TV Geräte, …) verbunden und bespielt werden. Von Wäscherutsche bis Alarmanlage das Haus ist technisch mit allem Ausgestattet.

Die hochwertigen Materialien, wie Fliesen, Laminat und Parkett, unterstreichen die Exklusivität dieses Hauses. Die Fußbodenheizung Regelung für jeden Raum mit eigener Temperatursteuerung sorgt für eine angenehme Wärme und Komfort in den kälteren Monaten.

Ein Highlight dieses Objekts sind die zwei Balkone und zwei Terrassen, die Ihnen nicht nur ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bieten, sondern auch einen atemberaubenden Seeblick und Fernblick bis zum Schneeberg gewähren. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit einem kühlen Getränk auf der Terrasse entspannen und den Sonnenuntergang über dem Neusiedlersee genießen!

Das Haus verfügt über insgesamt 4 WCs und 3 moderne Bäder, die allesamt mit Fenstern ausgestattet sind. Egal, ob Sie eine erfrischende Dusche oder ein entspannendes Bad in der Badewanne bevorzugen, hier finden Sie den perfekten Ort zur Entspannung. Die offene Wohnküche ist der zentrale Treffpunkt des Hauses, ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Zusätzlich bietet dieses Objekt eine Garage für vier Autos wie auch Stellplätze im freien, die

ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Gäste bieten.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Arzt, Apotheke, Schule und Supermarkt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal, sodass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein neuwertiges Mehrfamilienhaus in einer traumhaften Lage zu erwerben! Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Schönheit der Natur am Neusiedlersee verzaubern. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap