

## **Einmalig! Stilvolle Premium-Residenz mit altem Weinhaus am Neusiedler See**



Westterasse

**Objektnummer: 95202**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7072 Mörbisch am See
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	118,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	124,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,62
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

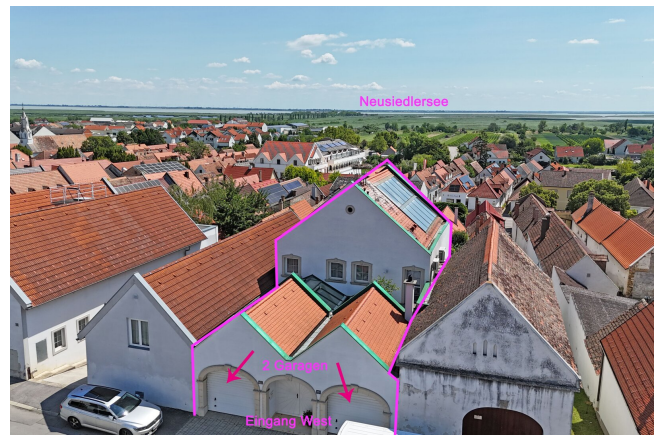
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

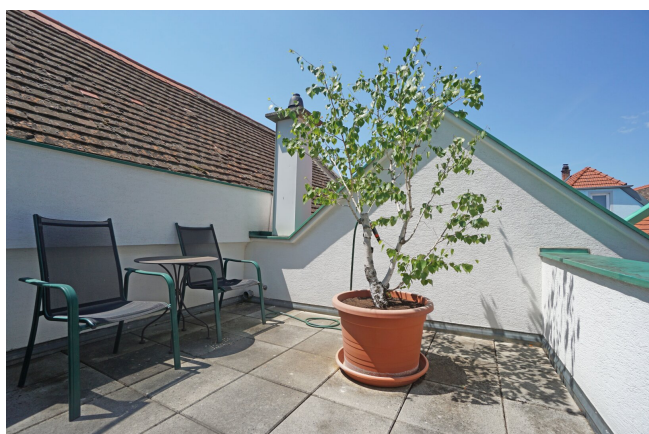






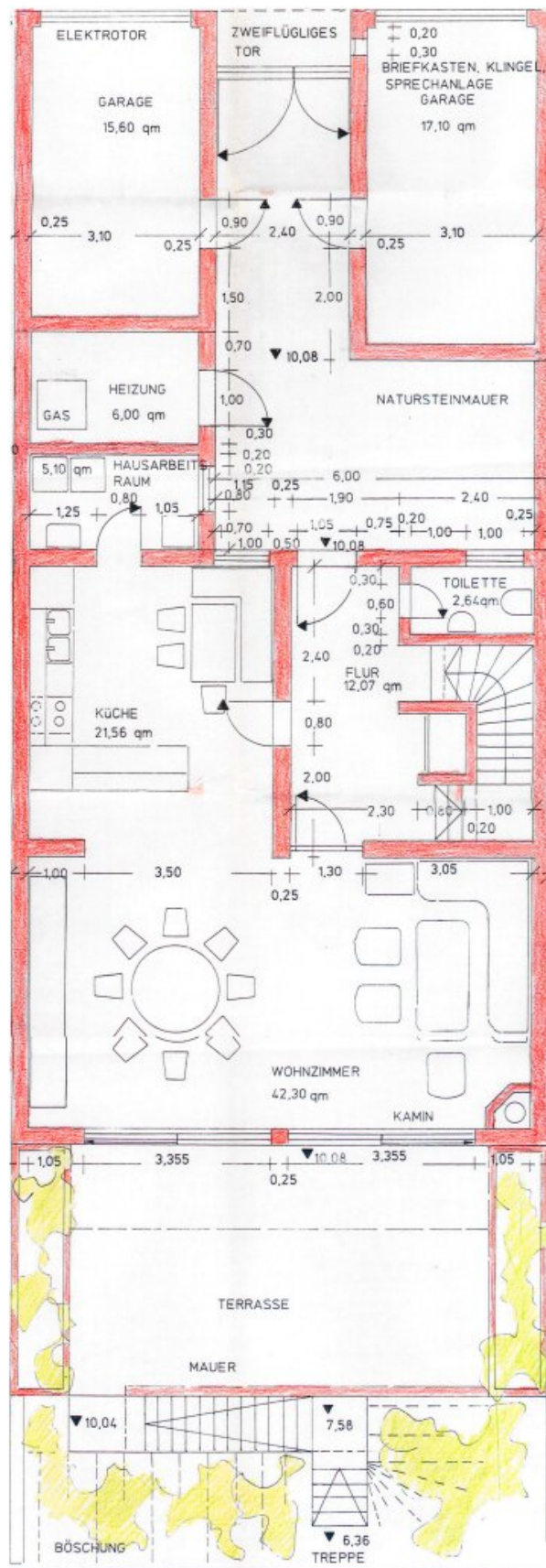


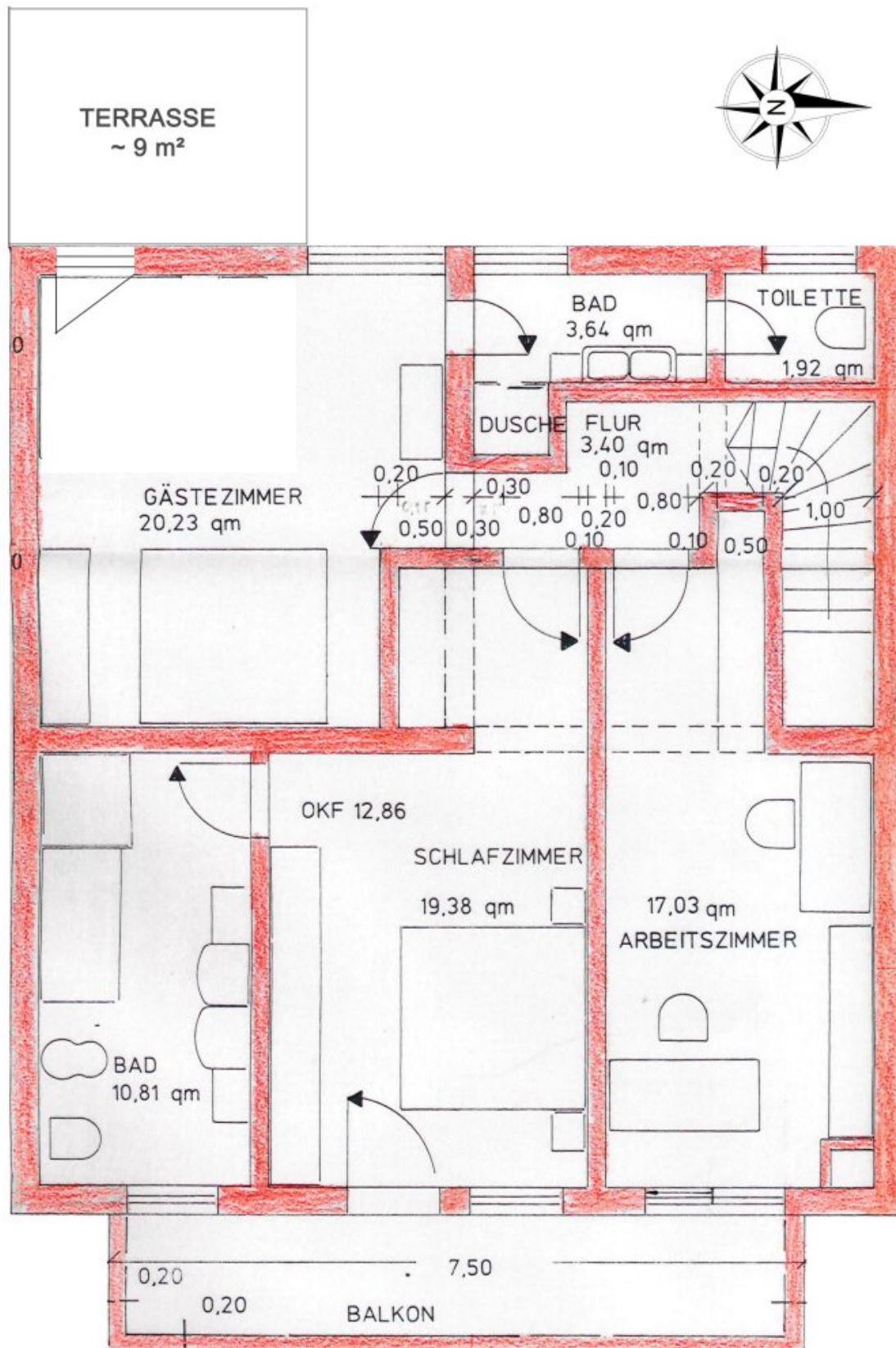


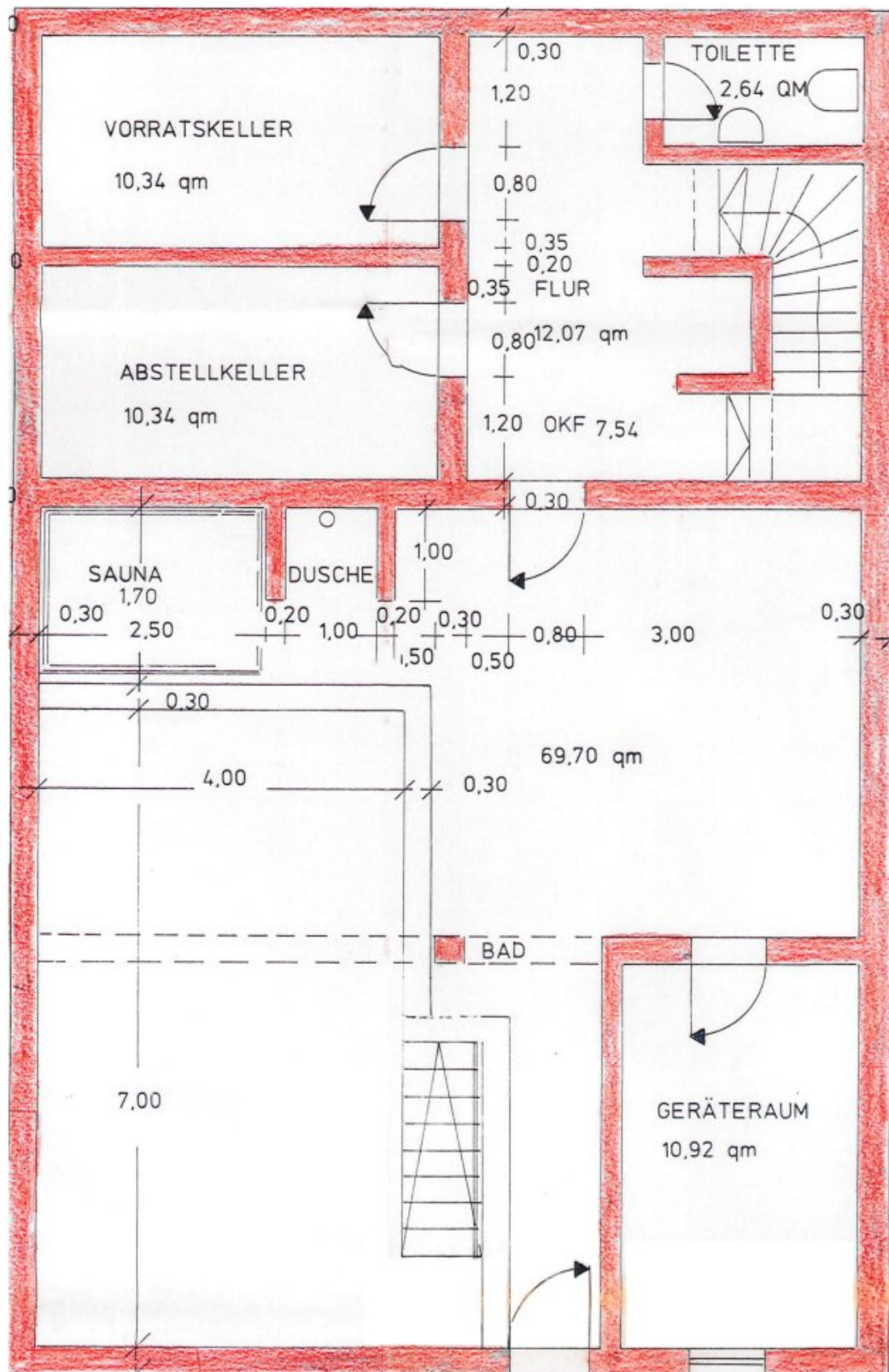


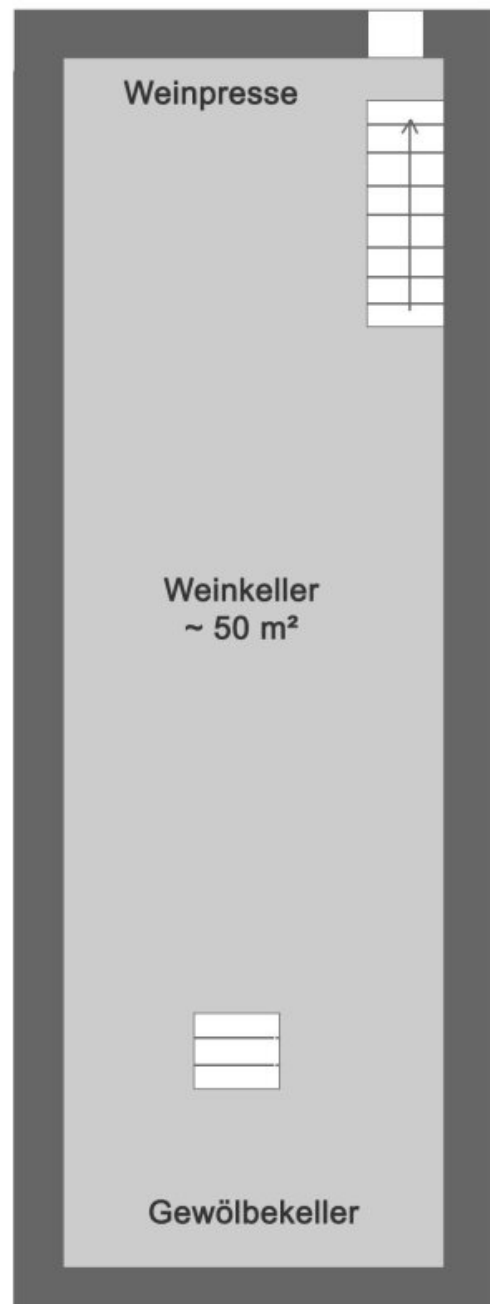
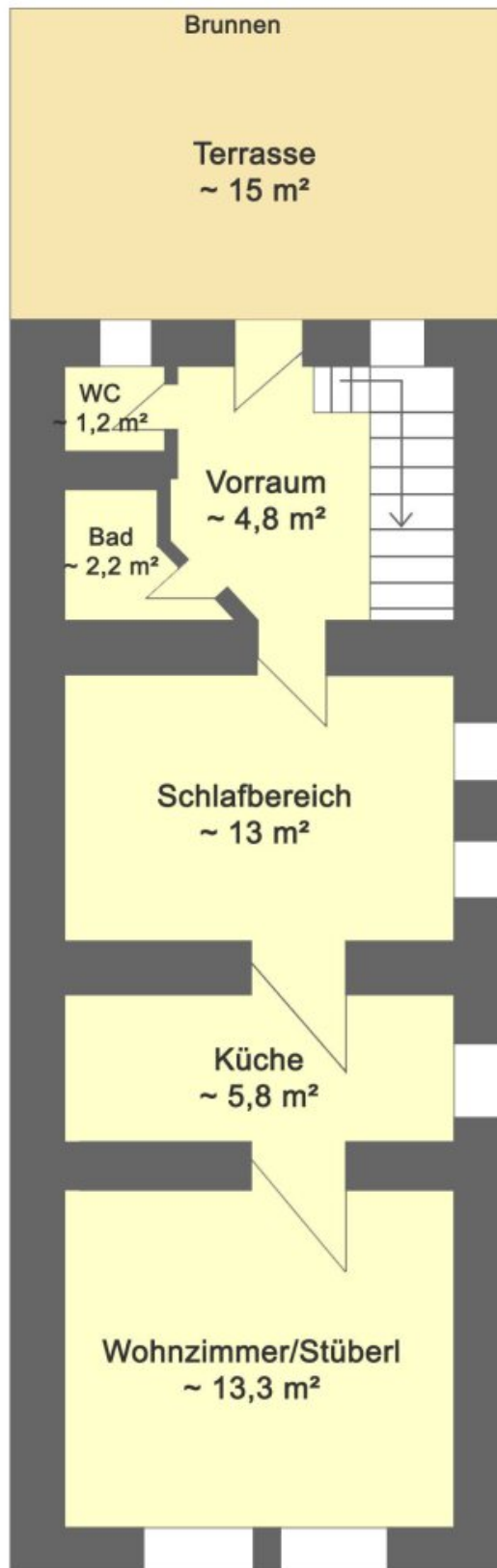












## Objektbeschreibung

Hochwertiges, top gepflegtes Traumdomizil mit entzückendem Storchennest mit (heuer) 3 Storchensbabys und unverbaubarem Seeblick! Entschleunigung pur! Ihr Rückzugsort im Naturschutzgebiet Neusiedler See/Seewinkel!

Das großzügige Einfamilienhaus mit traumhaftem, top gepflegtem Naturgarten wurde ca. 1999 errichtet. Der Eingang erfolgt über ein typisch burgenländisches großes Holztor in den großzügigen Empfangsbereich bzw. weiter in den Wintergarten. Über zwei separate Garagen mit elektrischem Tor erfolgt der Zugang trockenen Fußes. Vom hellen, freundlichen Wohn-Essbereich führt ein Ausgang auf die sehr liebevoll bepflanzte Terrasse. In der offenen DAN-Küche mit hochwertigen Miele Marken-Geräten befindet sich eine kleine Essecke bzw. ist ein Abstellraum/Hauswirtschaftsraum direkt angeschlossen.

Vom Stiegenhaus im zentralen Vorraum gelangt man ins Obergeschoß, wo sich ostseitig ein Zimmer/Büro sowie ein Schlafzimmer mit vollausgestattetem Badezimmer en Suite (Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Bidet, WC...) befinden. Vor beiden Zimmern erstreckt sich ein Balkon, der aussichtstechnisch kaum zu überbieten ist. Der Weitblick führt sowohl zum Neusiedler See als auch in die Stadt Mörbisch mit Kirchturm.

Westseitig befindet sich ein weiteres Zimmer, mit Bad en Suite und WC, von dem man auf die ruhige, uneinsichtige Westterrasse gelangt.

Im ausgebauten Kellergeschoß befindet sich ein herrlicher Wellness-Bereich. Ein ca. 7x4m großes, attraktives Indoor-Pool mit elektrischer Abdeckung, Sauna, Dusche, WC, Solarium und ein Ruhebereich, lassen eigentlich keine Wünsche offen. Komplettiert wird das Raumangebot durch Abstellraum, Vorratskeller und gut zugänglichem Pooltechnik-Bereich.

Sowohl über einige Stufen von der Ostterrasse als auch vom Wellness-Bereich gelangt man in den Traumgarten. Liebevoll vom Landschaftsarchitekten angelegt, regelmäßig gepflegt vom Gärtner ist der Garten mit üppigen Pflanzen, liebevollen Plätzen, Gemüsebeeten und Biotop eine wahre Grünruheoase. Der Garten erstreckt sich bis zur Hauptstraße, wo sich auch ein weiterer Eingang bzw. eine Einfahrt befinden.

Ca. mittig des Grundstückes befindet sich ein wahres Juwel! Ein "Weinhaus" mit historischem Gewölbe-Weinkeller mit Verkostungstisch und Weinpresse aus ca. 1834. Über dem Keller liegt eine ca. 40 m<sup>2</sup> kleine Gästewohnung mit Bad, WC, Schlafraum, Küche, Wohn-Essraum und Terrasse mit Brunnen.

In den letzten Jahren wurden laufend Sanierungsarbeiten durchgeführt, sodaß die Immobilie sowohl technisch als auch "bedienerfreundlich" zeitgemäß und modern ist.

Wohnhaus:

- Errichtung PV-Anlage am Dach
- Überdachung des Eingangsbereiches als Wintergarten
- Installation einer Klimaanlage in den Wohn- und Schlafräumen
- zentrale, programmierbare Steuerung der Beschattung (Außenrollos und Markise)
- Pooltechnik: automatische Dosierung
- Solarium

#### Weinhaus:

- Sandstrahlung im Weinkeller
- Sanierung/Ausbau Wohnraum
- neues Dach (Vollholzschalung)

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Gaszentralheizung, im Erdgeschoß gibt es eine Fußbodenheizung und zusätzlich einen Kamin für Festbrennstoffe, im Obergeschoß bzw. im Keller sorgen Radiatoren für Wärme. Im gesamten Haus ist ein Fliesen- bzw. Steinboden verlegt, in den Schlafräumen im Obergeschoß liegt ein Teppichboden. Mittels PV-Anlage wird u.a. der Pool beheizt.

Zusätzlicher Wohnraum kann durch den Ausbau des ca. 100 m<sup>2</sup> großen Dachbodens geschaffen werden.

Der Neusiedlersee mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und bekannt als Surf- und Segelparadies, wo Wassersportler voll auf ihre Kosten kommen, ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Zahlreiche Buschenschanken und Top Winzer (Biowein Johann Lang, Weingut Sommer...) laden zum Besuch bzw. zu einer Weinverkostung ein. Typischer burgenländischer Charme und regelmäßige Auszeichnungen im "Falstaff" versprechen höchsten Wein-Genuß.

Harmonisch eingebettet in die Naturkulisse des Nationalparks Neusiedler See - Seewinkel liegt eine der größten Open-Air Bühnen - die traditionelle Seebühne der Seefestspiele Mörbisch, die jeden Sommer beste Unterhaltung bietet. Besonders bekannt und attraktiv ist der Naturpark Neusiedler See für Radfahrer, die während einer Radtour rund um den See sportliche Herausforderungen annehmen können.

Einkaufsmöglichkeiten findet man im örtlichen SPAR, der ca. 10 Gehminuten entfernt liegt, eine Bäckerei und ein Fleischhauer versorgen mit lokalen Produkten. Kindergarten und Volksschule liegen in unmittelbarer Nähe und sind gut fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto ist man über die Autobahn A 3 in einer knappen Stunde in Wien. In ca. einer halben Stunde ist man bequem mit dem Bus in der Landeshauptstadt Eisenstadt. Nach Sopron, über die Grenze nach Ungarn, sind es nur ca. 25 km.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **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