

## **Modernes Seehaus in Weiden am See mit Garten und Bootsanleger**



**Objektnummer: 1949/45**  
**Eine Immobilie von JR Invest**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7121 Weiden am See
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	59,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Constantin Jakobljevich**

JR Invest \*eine Marke der Ventus XII Holding GmbH  
Seilerstätte 16 / 1 / 11  
1010 Wien

H +43 664 847 02 67





























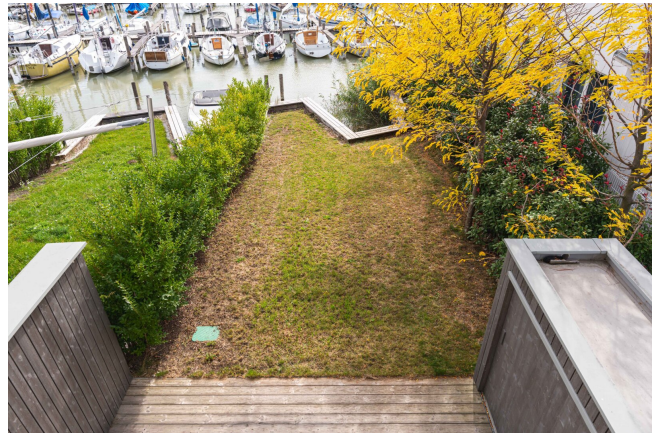


















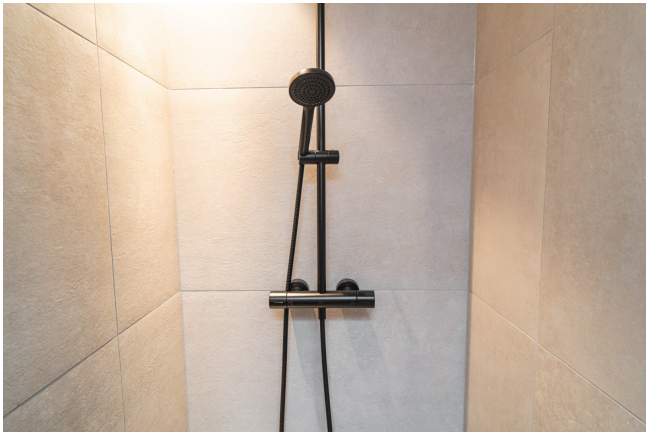


































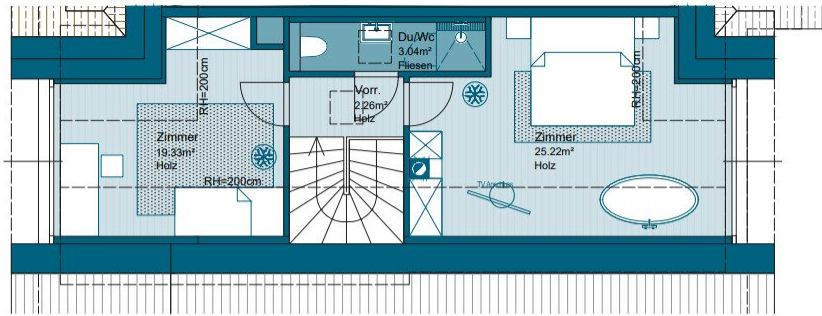




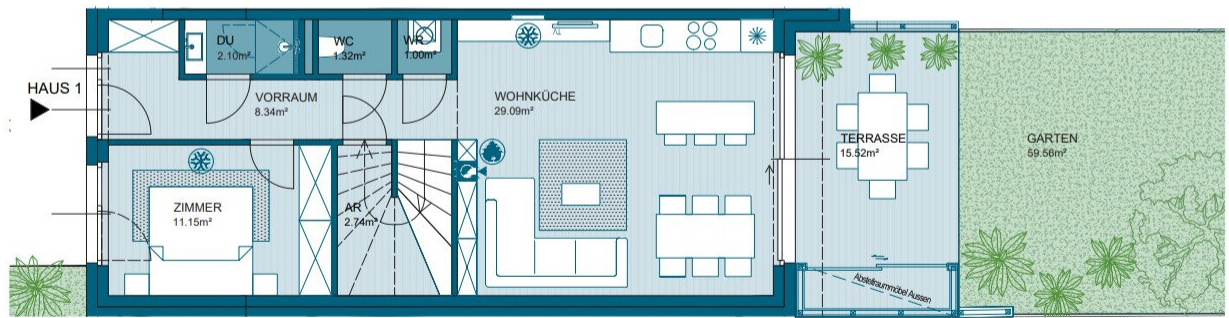








Dachgeschoss



Erdgeschoss





## Objektbeschreibung

**Ein Seehaus, das modernes Wohnen, Naturverbundenheit und Exklusivität in einzigartiger Weise vereint!**

Diese im Jahr **2023 erbaute Immobilie** bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine direkte Verbindung zum **Neusiedlersee** – inklusive eigenem Bootsanleger.

Auf rund **105,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept über zwei Ebenen. Lichtdurchflutete Räume, edle Oberflächen und eine großzügige Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, in der sich Familien ebenso wohlfühlen wie Paare, die Wert auf Ruhe, Stil und Lebensqualität legen.

Das **Erdgeschoss** empfängt mit einem einladenden Eingangsbereich samt Garderobe. Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige **Wohnküche mit Essbereich**, die nahtlos in das gemütliche **Wohnzimmer** übergeht. Von hier aus öffnen sich die Türen zur sonnigen Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein Ort für entspannte Frühstücke, gesellige Grillabende oder einfach für Momente der Ruhe. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein **flexibles Gästezimmer oder Büro**, ein **modernes Badezimmer** sowie ein separates **Gäste-WC**.

Im **Obergeschoss** befinden sich zwei **großzügige Schlafzimmer** sowie ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit WC – ideal als privater Rückzugsort.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche: Eine **Luft-Wärmepumpe** sorgt für effiziente Wärme und Warmwasser, gesteuert bequem per App. Die **Fußbodenheizung** schafft behagliche Wärme im ganzen Haus. Ergänzt wird die Ausstattung durch elektrische **Raffstores** oder Sonnenschutzverglasung, einen **Kaminanschluss**, **Rauchmelder** und ein intelligentes **Smart-Home-System (Loxone)**, das Licht, Sonnenschutz und mehr komfortabel per Bewegungsmelder, App oder Schalter steuert.

Der **Außenbereich** ist ein Highlight für sich: Der grün angelegte, blickgeschützte Garten lädt zum Entspannen ein, die Terrasse bietet Sonne sehr viel Sonne und mit dem **eigenen Bootsanleger** genießen Sie den direkten Zugang zum Wasser – eine Seltenheit, die dieses Haus zu etwas ganz Besonderem macht. Ein privater **Autoabstellplatz** inklusive E-Ladestation rundet das Angebot ab.

Hier entstehen nicht nur Räume zum Wohnen, sondern ein Zuhause zum Leben, Genießen und Ankommen – direkt am See.

**Alle Daten auf einen Blick:**

- **Baujahr:** 2023
- **Wohnfläche:** ca. 105,59 m² auf zwei Ebenen
- **Terrasse:** ca. 15,52 m²
- **Garten:** ca. 59,70 m²
- **Zusätzlich:** Bootsanleger und Parkplatz
- **Heizung:** Die Bereitstellung der Wärme/ des Warmwassers erfolgt mittels einer eigenen Luft-Wärmepumpe. Diese lässt sich mittels App vom Smartphone aus regeln. Die Beheizung selbst erfolgt vollflächig über eine Fußbodenheizung.
- **Zusätzliche Ausstattung:**
  - Sonnenschutz: Außenliegende Raffstore (elektrisch, einzeln bedienbar) oder Sonnenschutzverglasung
  - Kaminanschluss
  - Rauchmelder
  - Smart Home: Loxone Bus-System; Steuerung von Beleuchtung (DALI-fähig), Sonnenschutz via Bewegungsmelder, App, iPad oder Schalter; Schalterprogramm: Jung Serie A 550 (ergänzt mit Loxone).

## **Raumaufteilung – klug und familienorientiert**

### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich mit Garderobe
- **Große Wohnküche** mit Essbereich, viel Tageslicht, edle Oberflächen
- Gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- **Gästezimmer oder Büro**
- Gäste-WC



- Badezimmer

### **Obergeschoss:**

- **Zwei großzügige Schlafzimmer**
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit WC

### **Außenbereich – Rückzugsort, Entspannung & Naturverbundenheit**

- **Grün angelegter Garten**, durch Hecken und Zaun blickgeschützt
- **Sonnige Terrasse** – ideal für Grillabende, Frühstück im Freien oder einfach zum Entspannen
- **Eigener Autoabstellplatz**
- **Bootsanleger**
- Direkter Zugang zum Neusiedlersee

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 <2.500m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap