

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Neusiedl an der Zaya – Ihr  
neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 25766**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2183 Neusiedl an der Zaya
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,78 €
<b>USt.:</b>	16,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

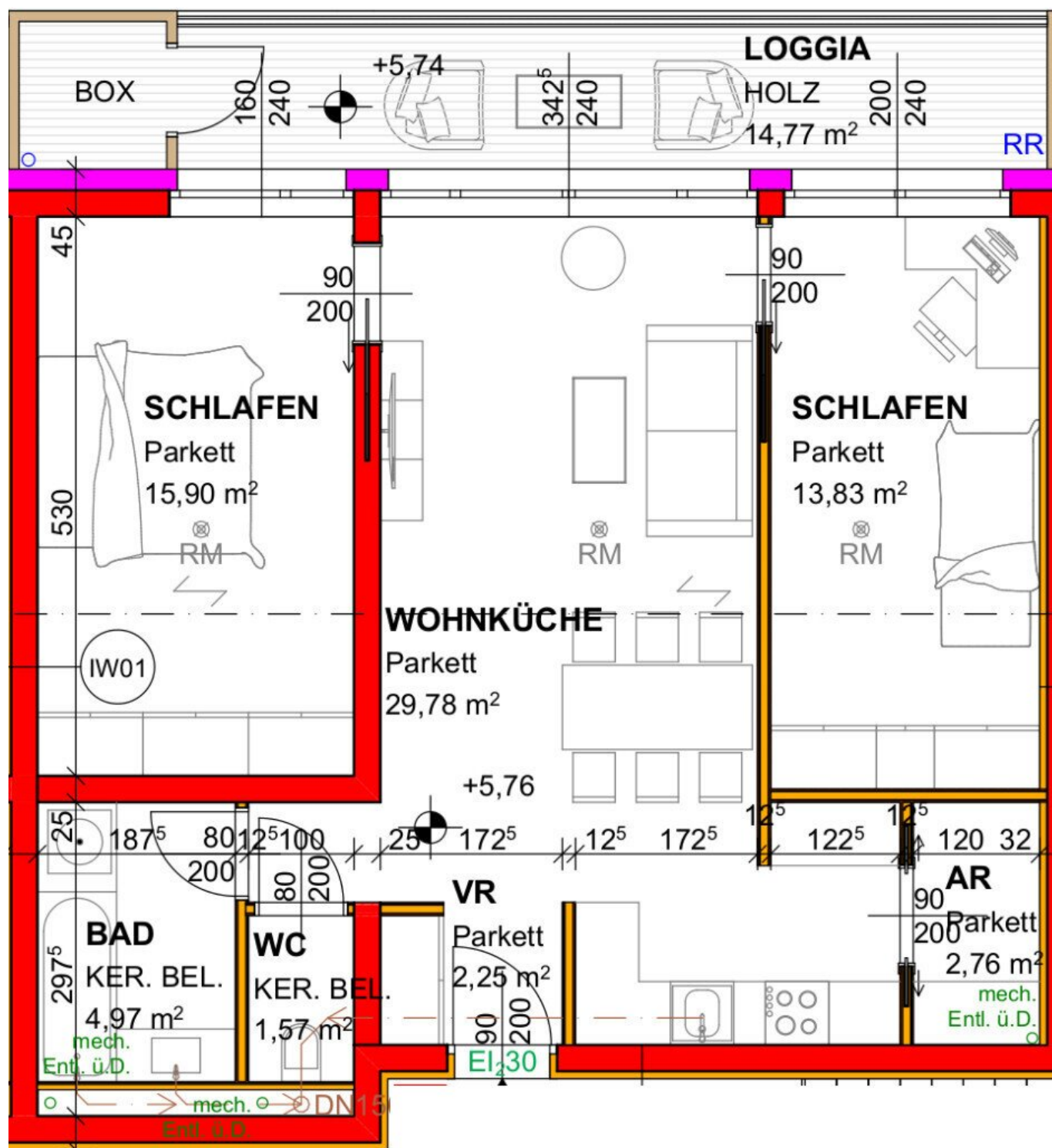
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause** in 2183 Neusiedl an der Zaya, einer **charmanten Gemeinde in Niederösterreich**. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes und **neuwertiges Zuhause**, sondern auch eine ideale Lage mit einer **hervorragenden Verkehrsanbindung**.

Die Immobilie wurde erst **kürzlich erbaut** und ist somit in einem **neuwertigen Zustand**. Sie bietet Ihnen alle **Annehmlichkeiten und Komfort**, die Sie sich von einem **zeitgemäßen Zuhause** wünschen.

Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist unschlagbar. Eine **Bushaltestelle** befindet sich direkt vor der Haustür, was Ihnen eine schnelle und **bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden** ermöglicht.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist ein Vorteil dieser Immobilie, auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich **ein Arzt, eine Schule und ein Kindergarten**, was besonders für Familien mit Kindern ideal ist.

Das Haus selbst besticht durch eine **moderne und stilvolle Architektur**. **Große Fenster** sorgen für eine **helle und freundliche Atmosphäre** in allen Räumen und bieten Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die grüne Umgebung. Der **offene Grundriss** verbindet die verschiedenen Wohnbereiche nahtlos miteinander und schafft so ein **großzügiges Wohngefühl**.

Die **hochwertige Ausstattung** der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Eine **moderne Einbauküche** mit allen notwendigen Geräten lädt zum Kochen und **Genießen** ein. Auch das **Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen und Armaturen** ausgestattet und bietet Ihnen eine entspannte Wellness-Oase.

Auch ein **Stellplatz gegen Aufpreis** und ein **Abstellraum** bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und andere Gegenstände.

**Überzeugen Sie sich selbst** von dieser traumhaften Immobilie und **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin**. Hier erwartet Sie nicht nur ein **neues Zuhause**, sondern auch eine perfekte Kombination aus modernem Wohnen und einer idealen Lage. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu dürfen.

## Zum Projekt

Im Herzen vom Weinviertel in 2183 Neusiedl an der Zaya, wurden **12 Wohnungen** sowie eine **Bürofläche** auf drei Ebenen gebaut.

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, die **modernste Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**.

Alle Wohnungen verfügen über eine **Loggia oder Terrasse**. Der Innenhof des L-förmigen Bauprojektes dient als **Erholungs-, Grün- und Parkfläche**.

**15 KFZ-Stellplätze** wurden am Grundstück errichtet, daneben befindet sich der Müllraum, Fahrradabstellraum sowie der Kinderwagenraum.

Auf dem Flachdach des Gebäudes wird eine **Solaranlage** zur ökologischen Energiegewinnung errichtet.

## Zur Wohnung

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup>, zusätzlich ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon und gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Wohn- Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Loggia

**Große Fensterfronten** sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume.

Als Sonnenschutz und für Ihre Sicherheit verfügen die Fenster über eingebaute **Rollläden**.

Die Wohnung ist mit **hochwertigem Parkettboden**, sowie **Fliesen** in den Nassräumen ausgestattet.

Die Loggien/Terrassen sind mit **Holzdielen** verkleidet und geben dem Objekt damit ein



angenehmes Flair.

## Lage

Neusiedl an der Zaya bietet eine hervorragende Infrastruktur mit **Supermarkt, Bank und diversen Ärzten**. Der **Kindergarten**, die **Volksschule** sowie die **neue Mittelschule** sind nur ein paar Gehminuten von der neu geschaffenen Wohnhausanlage entfernt.

Ein **Freibad**, sowie unzählige **Wander- und Radwege** sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm.

## Übergabe

Die Übergabe kann ab **sofort** erfolgen.

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.