MODERNE VILLA MIT TRAUMHAFTEN FERNBLICK IN NEUSIEDL AM SEE - EINE PREISWERTE ALTERNATIVE ZU BADEN



Objektnummer: 6324

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	247,00 m²
Nutzfläche:	305,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Keller:	15,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.245,90 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

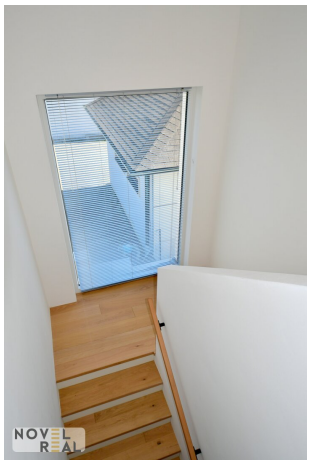
T +43 1 361401422
H +43 664 4264022































































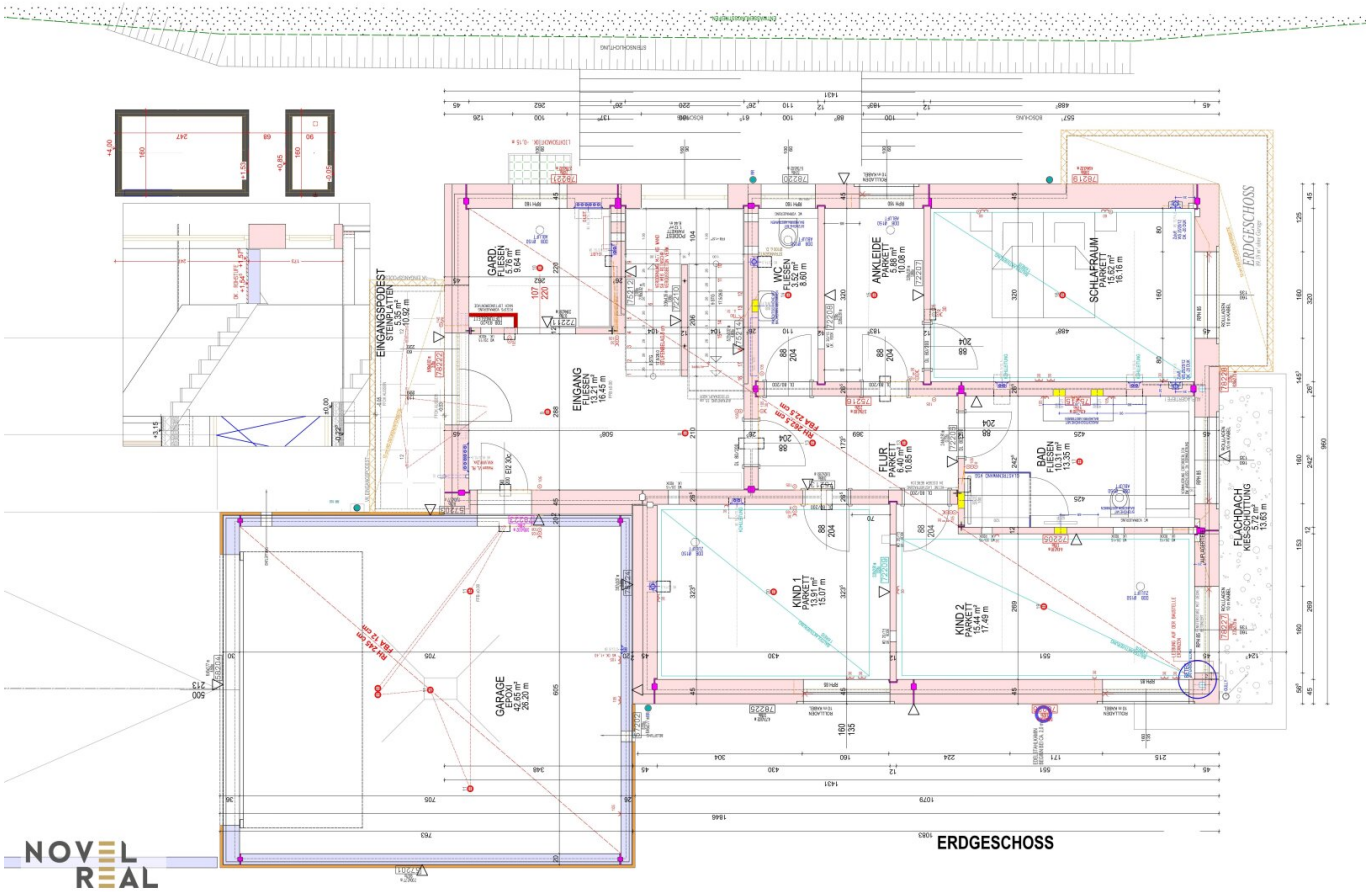


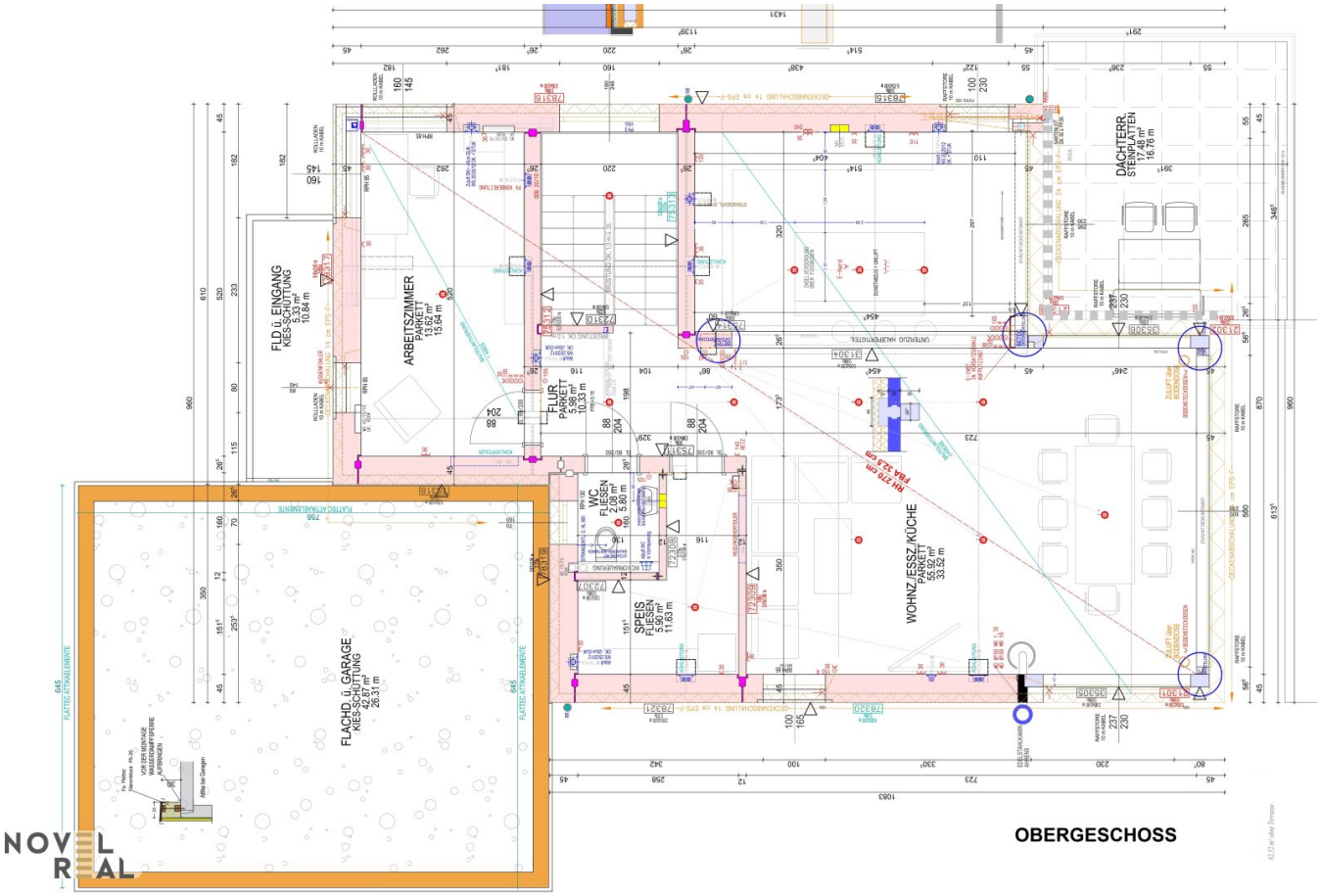






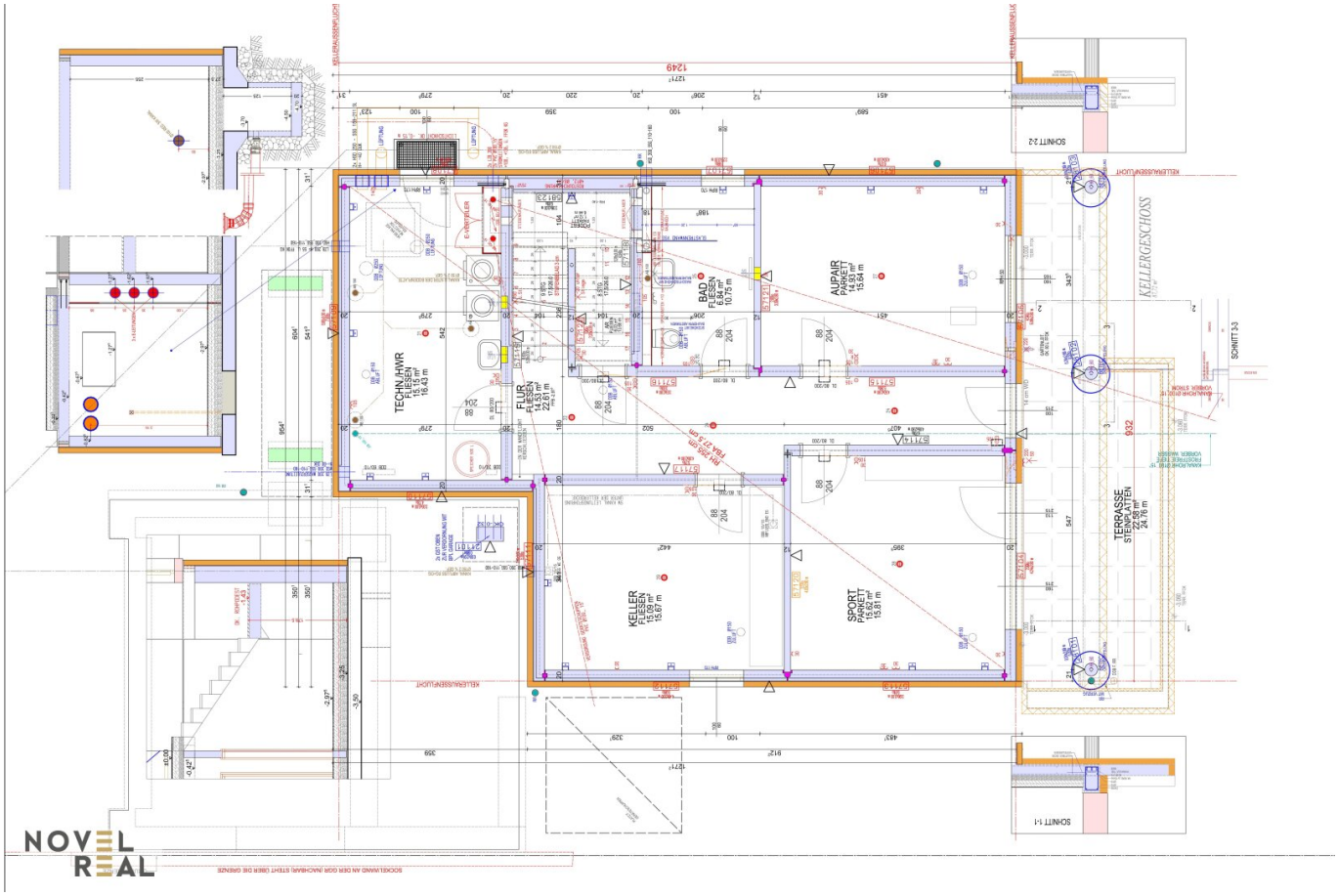



GARD.
FLIESEN
5.74 m²
EINGANGSPODEST
STEINPLATTEN
5.39 m²
EINGANG
FLIESEN
13.21 m²
WC
FLIESEN
3.50 m²
8.61 m
ANKLEIDE
PARKETT
10.08 m²
SCHLAFRAUM
PARKETT
15.62 m²
16.16 m
FLUR
PARKETT
10.86 m²
BAD
FLIESEN
10.33 m²
13.13 m
FLACHDACH
KIESBEDECKUNG
5.72 m²
13.63 m
KIND 1
PARKETT
15.07 m²
KIND 2
PARKETT
15.44 m²
17.49 m
GARAGE
5.76 m²
26.20 m
ERDGESCHOSS
NOVEL REAL



NOVAL REAL

OBERGESCHOSS


KELLERGESCHOSS
SCHNITT 2-2
SCHNITT 3-3
SCHNITT 1-1
TECHN./HWR
FLIESSEN
15.15 m²
156.64 m
FLUR
FLIESSEN
14.51 m²
22.61 m
BAD
FLIESSEN
6.94 m²
10.79 m
AUPAIR
PARKETT
15.03 m²
15.64 m
KELLER
FLIESSEN
15.09 m²
15.67 m
SPORT
PARKETT
15.62 m²
15.91 m
TERRASSE
STEINPLATTEN
24.76 m
1249
932
547
FBH 29.2 cm
FBH 27.0 cm
KELLERWASSERLEITUNG
KELLERABWASSERLEITUNG

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **wunderschöne, moderne Villa (BJ 2023) mit traumhaften Seeblick in zentraler Lage von Neusiedl am See - nur 42 km von der Stadtgrenze Wiens entfernt mit bester Verkehrsanbindung**. Hier finden Sie **Lebensqualität auf höchstem Niveau in einer der exklusivsten Wohngegenden am See und mit der tollen Infrastruktur, die eben nur eine Bezirkshauptstadt zu bieten hat.**

Das Liapor-Massivhaus wurde von der renommierten Firma Romberger im Jahr 2023 errichtet und nur kurz von der Familie bewohnt. Somit ist das Haus **fast wie ein Erstbezug** - Sie ersparen sich viel Energie, Zeit und Geld und haben auch noch die **GEWÄHRLEISTUNG SEITENS DES GENERALUNTERNEHMERS BIS MÄRZ 2026!** Besonders hervorzuheben ist auch die zeitgemäße und energieeffiziente technische Ausstattung des Hauses. **Über eine Erdwärmepumpe mit Ringgrabenkollektoren wird das gesamte Haus beheizt, gekühlt und das Warmwasser aufbereitet.** Erdwärmepumpen sind auch **deutlich energieeffizienter und langlebiger** als Luftwärmepumpen.

Nur 40 Minuten vom Zentrum von Wien entfernt, gibt es diesen leistbaren **Wohntraum mit 7 bis 8 Zimmern, einer Doppelgarage, einem großen Garten und in nächster Nähe zum See.** Hier lässt sich Work-Life-Balance gut leben und ohne teure Privatschulen oder Zweitauto.

Die leichte Hanglage ermöglichte nicht nur diesen traumhaften Fernblick, sondern auch maximalen Wohnraum, der von den Eigentümern perfekt geplant wurde. Sie schufen ein **Raumkonzept, dass nahezu allen Anforderungen gerecht wird.** So können Sie z.B. aus der Eingangsebene eine Büroebene machen und die Gartenebene als Schlafebene nutzen oder Sie nutzen die Gartenebene für weitere Kinder, Ihre Eltern, Kindermädchen, Spa/Fitness oder als Büro...

Wenn wenn Sie große Gartenpartys lieben, dann bietet Ihnen das weitläufige Grundstück auch **ausreichend Platz für ein Gartenhaus mit Außenküche, ein Pool u.v.m.**

DESIGN, TECHNIK UND AUSSTATTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

• hochwertige Einbauküche mit außergewöhnlichen Extras

• exklusive, komplett ausgestattete Bäder und Toiletten mit Fenster

• geölte Eichen-Holzdielenböden

• elektrische Außenrollläden und Raffstores

• Fußbodenheizung und -kühlung plus

• Deckenkühlung in 2. + 3. Etage - alles über

• Erdwärmepumpe mit Ringgrabenkollektoren am Grundstücksrand

• kontrollierte Wohnraumlüftung (mit Allergiefilter)

• Leerverrohrung für Photovoltaik und Pool

• Kaminanschluss im Wohnsalon über Edelstahl-Außenkamin

• Starkstromanschluss in Garage für etwaige E-Ladestation

• JOSKO Fenster, sowie Schiebetüren auf Wohnebene

• Mückenschutz nachrüstbar

• Sicherheitstüre mit Gegensprechanlage

• Internetanschluss über Kabelplus (A1 Glasfaser bei Grundstücksgrenze)

• Verkabelung für SAT-Anlage in allen Zimmer

305 m² auf 3 Etagen - plus Terrassen und Garten:

1. ETAGE - 88 m² Gartenebene mit 2 Zimmern und Terrasse

• 2 Zimmer mit Gartenblick mit jeweils 15 m²

• 15 m² Technik- und Wirtschaftsraum

• 15 m² Raum für Fitness, Sauna, Gäste, Stauraum o.ä.

• 6 m² Abstellraum

• Bad mit Walk In-Dusche und Toilette

• Flur

• 25 m² überdachte Gartenterrasse

2. ETAGE - 133 m² Eingangs- und Schlafebene mit Fernblick und Doppelgarage

• großes Foyer mit angrenzendem Schrankraum

• 16 m² Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum

• 2 weitere Zimmer mit jeweils 14 bzw. 15 m²

• Badezimmer mit Wanne, Walk In-Dusche und Doppelwaschbecken

• separate Toilette mit Handwaschbecken

• großzügige Doppelgarage mit ausreichend Platz für Räder u.v.m.

• Einfahrt/Vorplatz bietet Parkmöglichkeit für weitere Autos

3. ETAGE - 84 m² Wohnebene plus 18 m² Terrasse mit Seeblick

• 55 m² Wohn-Esszimmer mit großer offener Küche

• 14 m² Zimmer für Büro, Gäste oder Kinder

• 6 m² Abstellraum

• Toilette mit Handwaschbecken

• 18 m² Terrasse mit traumhaften Seeblick

(alle Flächenangaben gerundet; Angaben ohne Gewähr)

WOHNEN MIT MEHRWERT - DAS KLEINE PARADIES IN WIEN NÄHE - DIE PERFEKTE STADT AM SEE

Wer träumt nicht vom Leben in einem großen Haus mit Fernblick in schönster Wohngegend, den See vor der Nase und **nur wenige Minuten von sämtlichen Schulen und Ärzten, tollsten Einkaufsmöglichkeiten und guten Restaurants entfernt.... in absoluter Ruhelage**

und mit bester Verkehrsanbindung ins Zentrum von Wien oder zum Autobahnnetz rund um Wien?

Neusiedl am See bietet all diesen leistbaren Luxus: **Direkt neben dem Designer Outlet Parndorf liegt diese charmante Bezirkshauptstadt mit allen Annehmlichkeiten.** Hier finden Sie direkt im Ort neben all den großen Lebensmittel-, Drogerie-, Baumärkten u.ä. auch die kleineren, persönlichen Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Restaurants, sämtliche Fachärzte und Therapeuten, unzählige gute und auch höher bildende und berufsbildende Schulen, auch Montessori - und Waldorfkindergarten und ein Freizeit- und Erholungsparadies für Familien, Sportler, Wasserratten und Ruhesuchende. Neben dem Vergnügen am und um den See bietet Ihnen das Umfeld auch alles vom Reiten, Golf, Yoga, Tennis bis zum Skaterpark. Das Hallenbad wird dzt. renoviert.

Weinliebhaber wissen um die tolle Lage inmitten der besten Weinregionen Österreichs und genießen die wunderbaren Heurigen und Weingüter.

Verkehrsanbindung:

Das **Ortszentrum liegt in fußläufiger Entfernung** und in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich die Station der **Buslinie 280**, mit welcher Sie in Kürze zum Bahnhof und zur Schnellbahnlinie S60 und somit mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb einer Stunde ins Zentrum von Wien gelangen.

Durch die Nähe zur Autobahn A4 erreichen Sie mit dem Auto **innerhalb von ca. 40 Minuten die Wiener Innenstadt, Eisenstadt, Bratislava, Ungarn oder die Autobahnen A2, A21, A 22 und A23.**

Wenn Sie innerhalb des Ortes auch ohne eigenen Auto unabhängig von öffentlichen Verkehrsmitteln sein möchten, dann können Sie das **Carsharing Angebot um ca. € 15,- p.m. für bis zu 5 Stunden täglich** nutzen.

NACH IHRER ANFRAGE PER MAIL ERHALTEN SIE UMGEHEND AUCH DIE DETAILLIERTEN PLÄNE.

SELBSTVERSTÄNDLICH STEHEN WIR IHNEN JEDERZEIT AUCH GERNE TELEFONISCH FÜR ETWAIGE RÜCKFRAGEN ZUR VERFÜGUNG.

BESICHTIGUNGEN SIND NACH TERMINVEREINBARUNG UND AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und*

Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap