

**PROVISIONSFREI -Großzügige Maisonette mit Garten –  
162,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche & 5 Zimmer + Wohnküche**



**Objektnummer: 6748**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	1.297.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

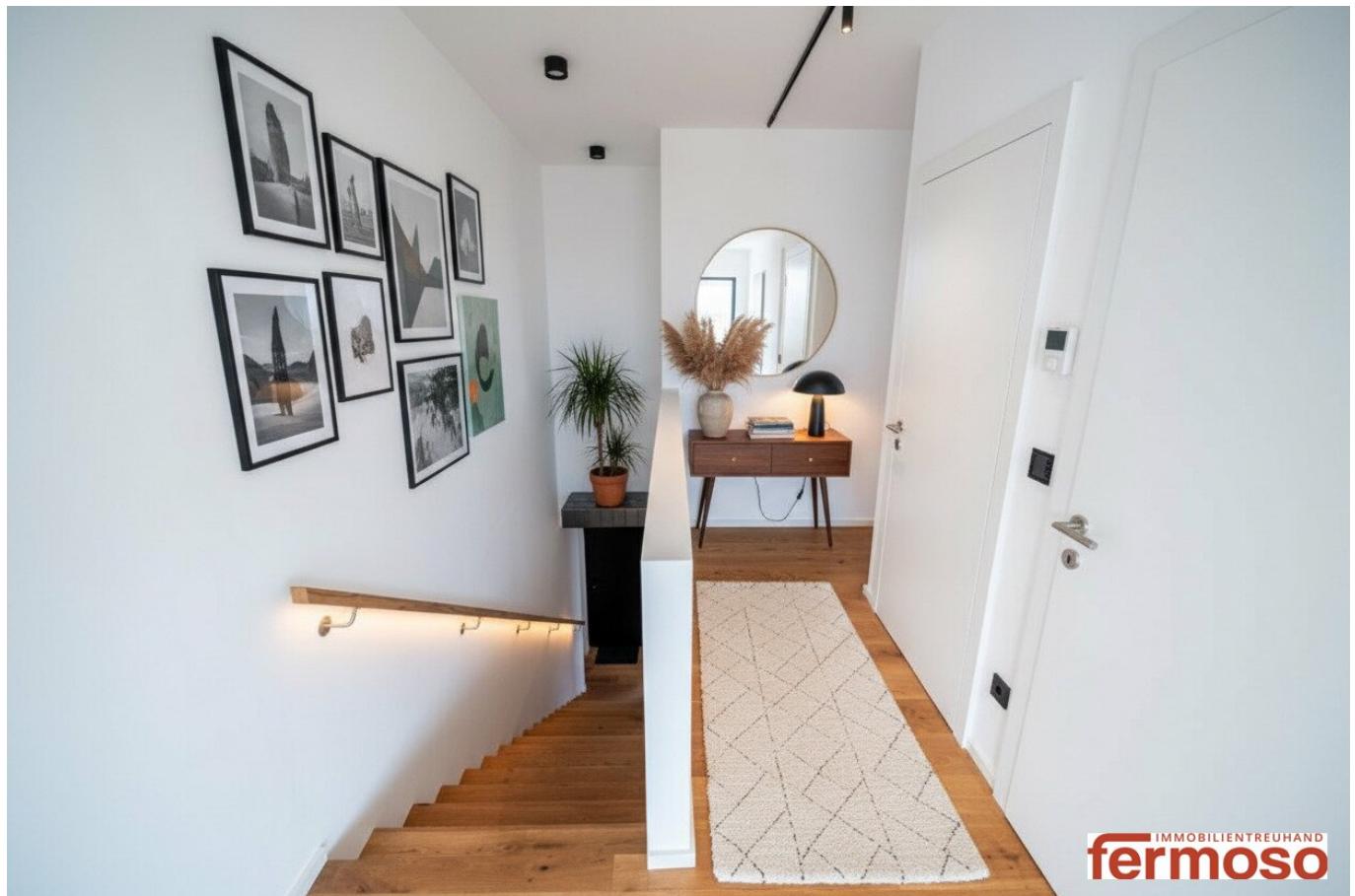
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529  
H +43 676 9261 529

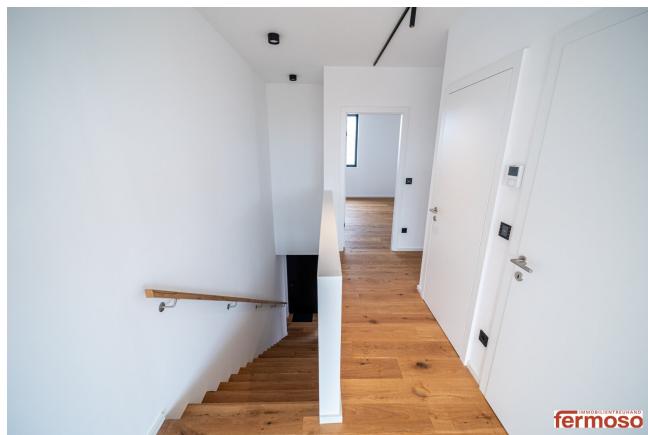
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



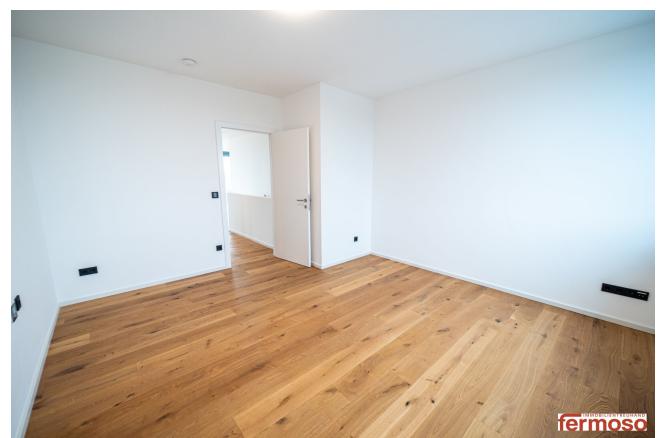




IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

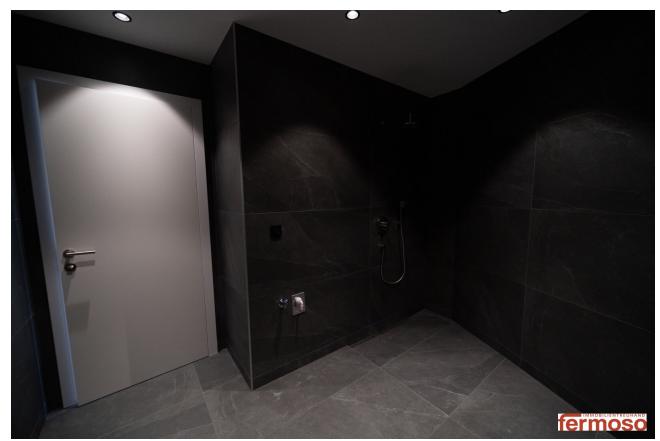
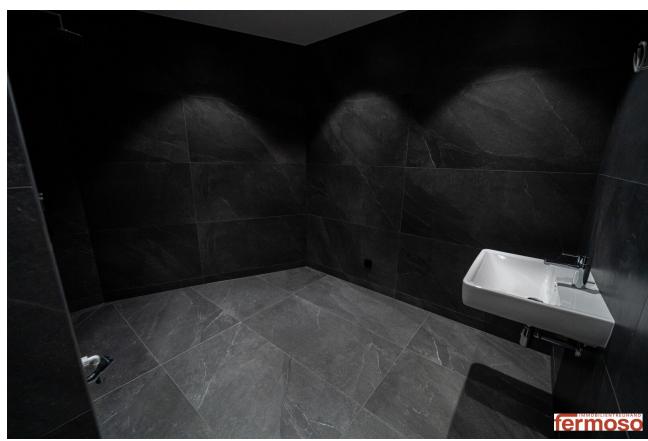


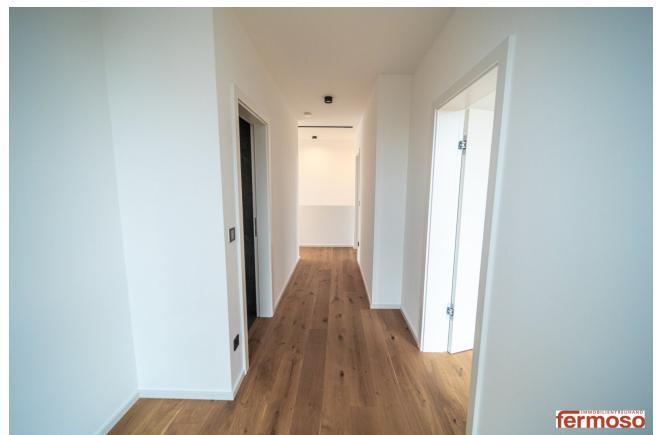
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

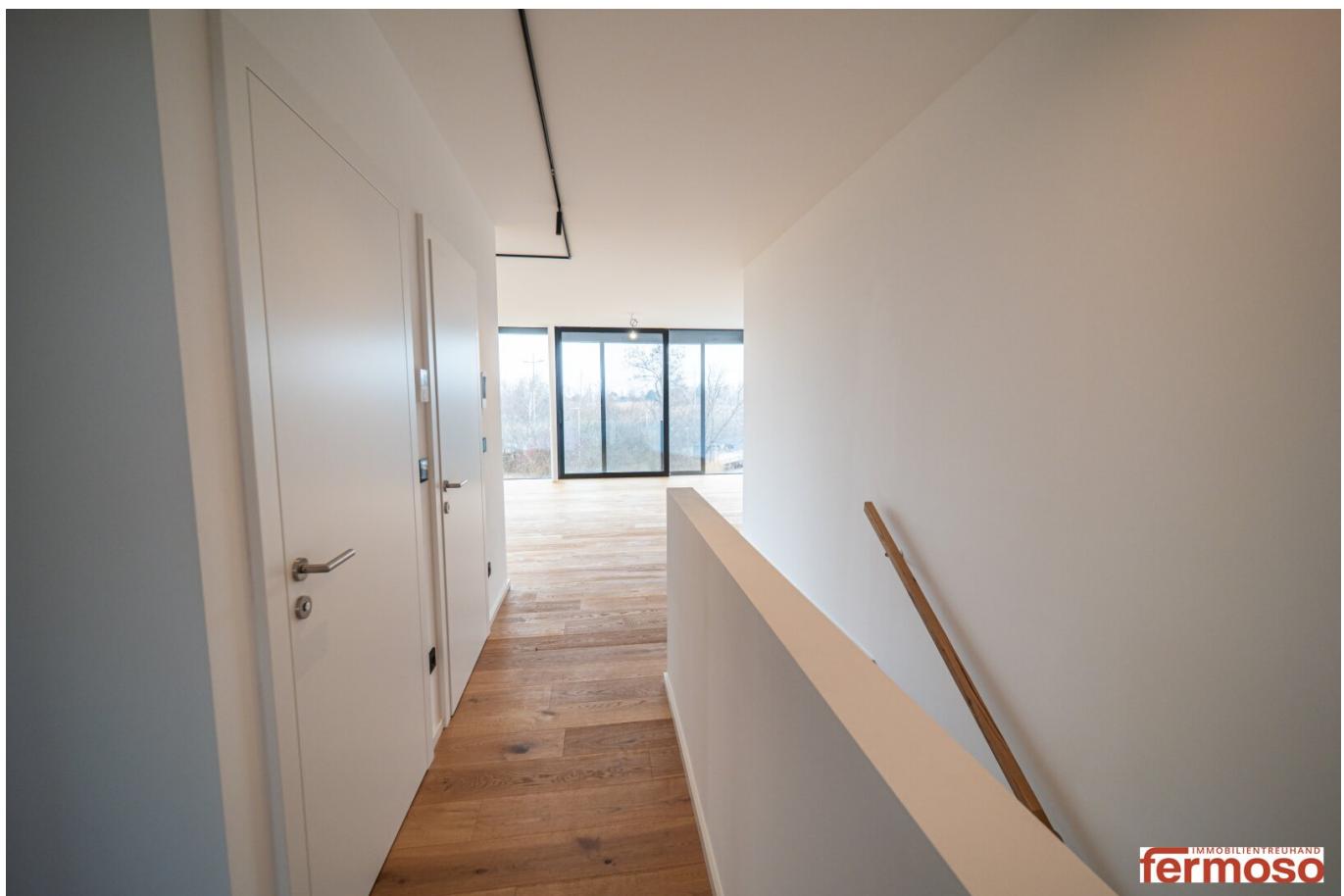


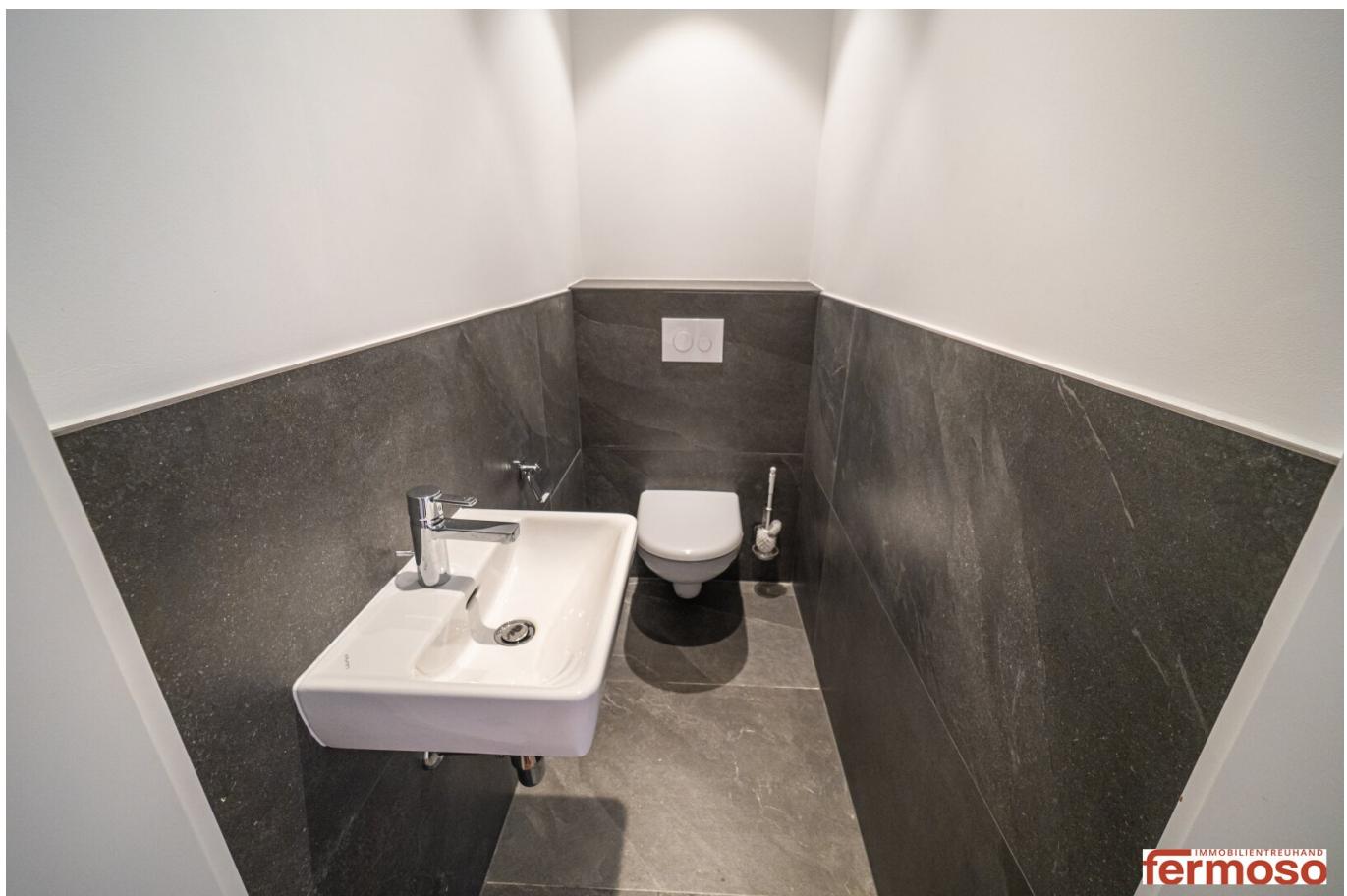


IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



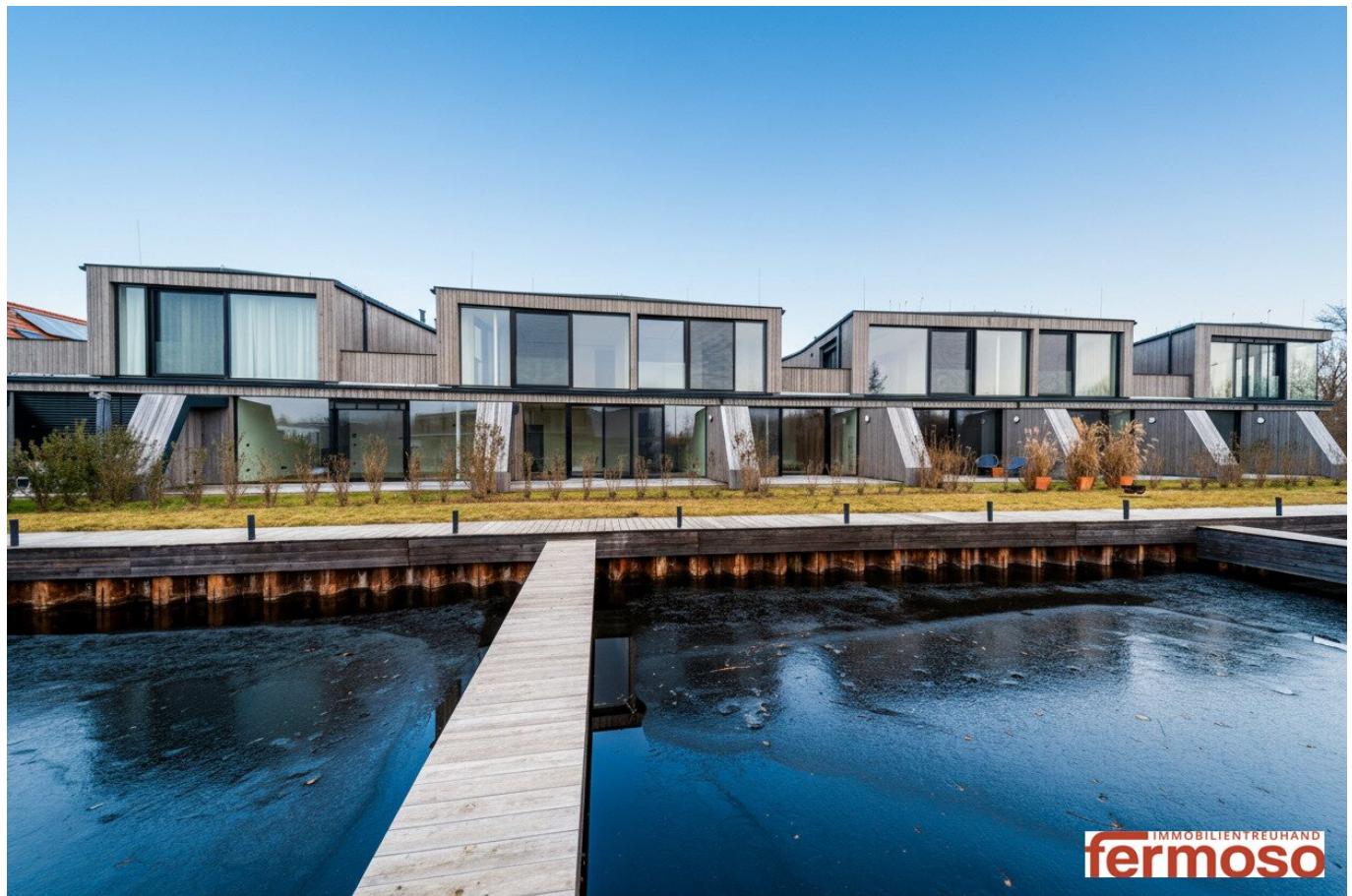






IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



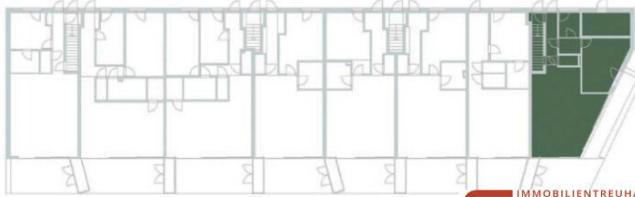
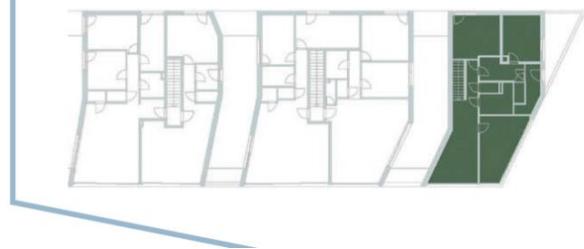


**TOP  
8**  
**162,12 m<sup>2</sup>**



**Wohnfläche:**

WohnenKüche	38,45 m <sup>2</sup>
VR	4,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	15,77 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	14,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	21,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 04	12,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 05	17,87 m <sup>2</sup>
SR 01	2,54 m <sup>2</sup>
SR 02	6,83 m <sup>2</sup>
Gang	3,17 m <sup>2</sup>
Bad 01	3,86 m <sup>2</sup>
Bad 02	6,10 m <sup>2</sup>
Bad 03	5,64 m <sup>2</sup>
WC 01	1,33 m <sup>2</sup>
WC 02	1,32 m <sup>2</sup>
WC 03	1,45 m <sup>2</sup>
Flachdach	10,69 m <sup>2</sup>
Garten	42,67 m <sup>2</sup>



**fermoso**  
IMMOBILIENTREUHAND

# Objektbeschreibung

## Großzügige Maisonette mit Garten – 162,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche & 5 Zimmer + Wohnküche

Diese außergewöhnlich geschnittene **Maisonette-Wohnung** bietet auf **162,12 m<sup>2</sup>** ein selten großzügiges Raumangebot – ideal für Familien, Menschen mit Platzbedarf oder Arbeiten von zuhause. Highlight ist die **große Wohnküche (ca. 38,45 m<sup>2</sup>)** mit direktem Ausgang in den **privaten Garten (ca. 42,67 m<sup>2</sup>)** – perfekt für Frühstück in der Sonne, Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

### Auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 162,12 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 5 Zimmer + Wohnküche
- **Bäder:** 3
- **WCs:** 3 (separat)
- **Stauraum:** 2 Abstellräume
- **Freifläche:** Garten ca. 42,67 m<sup>2</sup>
- **Zusätzliche Fläche:** Flachdach ca. 10,69 m<sup>2</sup> (laut Plan)

### Raumaufteilung & Wohngefühl

**Ebene 1** überzeugt mit einer offenen, einladenden **Wohnküche** als zentralem Treffpunkt. Von hier gelangen Sie direkt in den **Garten**, der die Wohnung wie ein „verlängertes Wohnzimmer“ ergänzt. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein **Vorraum**, **Abstellraum**, **WC** sowie ein **weiteres Zimmer** – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Schlafzimmer.

**Ebene 2** bietet maximale Privatsphäre: Hier verteilen sich **vier weitere Zimmer**, ideal als Kinderzimmer, Master-Bedroom, Büro oder Hobbyraum. Ergänzt wird diese Etage durch **zwei weitere Bäder** sowie **zwei separate WCs** – ein echter Komfortfaktor im Alltag.

### Besonderheiten

- Sehr großzügige Wohnküche mit Gartenanbindung
- Viel Platz durch 2 Ebenen und insgesamt 5 Zimmer + Wohnküche
- 3 Bäder und 3 separate WCs – ideal für Familien
- Praktische Abstellräume für Ordnung und Stauraum

## **Finanzierung**

Gerne unterstützen wir Sie auch **bei der Finanzierung**: Gemeinsam mit unseren **Finanzierungspartnern** prüfen wir passende Möglichkeiten und begleiten Sie von der Erstberatung bis zur Umsetzung – **transparent, schnell und unkompliziert**.

## **Kontakt**

**Dean Banovic**

? **+43 676 926 15 29**

?? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap