

Moderne High-End-Villa mit direktem Seezugang



Objektnummer: 1664

Eine Immobilie von M² STEINER IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	271,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,28
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steiner

M² STEINER IMMOBILIEN
Apollogasse 9/17
1070 Wien













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr moderne und neuwertige Architektenvilla in 7100 Neusiedl am See.

Das Haus besticht durch sonnendurchflutende Räumlichkeiten, eine äußerst gemütliche Wohnatmosphäre und Großzügigkeit. Eine sehr hohe und ökologisch nachhaltige Bauqualität, viele Extras, ein durchdachter Grundriß und der hervorragende Gesamtzustand zeichnen die Villa zusätzlich aus.

- 585m² Eigengrund lt. Grundbuch - davon 136m² Gewässer
- 15 lfm Uferlänge mit Bootsanlegeplatz
- A+ Passivhaus!
- Nebenwohnsitzeignung lt. Flächenwidmung
- rd. 271m² Wohnfläche lt. Plan, erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss
- 4 Schlafzimmer - 2 Bäder, davon 1 Luxusbad mit rd. 16m²
- rd. 128m² Wohnküche mit offenem Kamin
- Italienische Designerküche/ Valcucine mit Gaggenau Geräten
- rd. 45 lfm sehr hochwertige und moderne Einbauschränke
- Sauna/ Fa. Klafs und Wirtschaftsraum
- Fugenloser Pandomo Zementboden im Erdgeschoss

- Lasierete und gebürstete Eichenböden im Obergeschoss im Privatbereich
- Holz-Alu Fenster/ 3-fach verglaste Passivhausfenster

TECHNISCHE FEATURES:

- Energieversorgung über Erdwärmetauscher und Wärmepumpe
- PV Anlage mit 10 KW am Dach
- Fußbodenheizung
- Automatisierte Temperaturregelung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Deckenkühlung im Erdgeschoss
- Smart Home - Licht, Innentemperatur, Bewegungsmelder, Außenbeschattung - Steuerung über Schalter, iPhone, Android oder Tablett
- Soundsystem im ganzen Haus
- Alarmanlage mit Innenraumüberwachung und Außenraumschutz
- Videoüberwachung für den Eingangs- und Seebereich
- Wallbox für E-Mobilität

AUSSENBEREICHE:

- Vorgarten mit moderner Gestaltung - Pflanzenbeete, Hochbeete, Springbrunnen und Außenbeleuchtung
- PKW Stellplatz
- Große Seeterrasse mit Schwimmsteg und Außendusche
- Pflanzen in Designertrögen
- Außen- und Pflanzenbeleuchtung
- Hochwertige und sehr exklusive Outdoor Designerküche - kann übernommen werden
- Whirlpool, ca. 2,5m x 4m
- Bootsanlegeplatz
- 2 Terrassen im Obergeschoss

LAGE - UMGEBUNG - ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Die freistehende, in offener Bauweise errichtete Architekten Villa befindet sich in der Nähe der Mole West, in absoluter Ruhelage. Die Schul- und Einkaufsstadt Neusiedl am See, am nördlichen Ufer des Sees gelegen, ist die zweitgrößte Stadt im Burgenland mit knapp 9.000 Einwohnern. Im Burgenland herrscht das angenehm milde und eher trockene pannonische Klima und es ist bekannt für hervorragende Rotweine sowie für das Naturschutzgebiet Neusiedlersee Seewinkel. Das Seengebiet bietet ausgezeichnete Kulinarik und eine Vielzahl von gemütlichen Buschenschanken.

Der Neusiedler See ist ein Wassersportparadies für Segler, Surfer und Kitesurfer, aber auch

ein Radfahrerparadies - mit Radwegen um den See, ein absolutes Naturerlebnis, mit vielen Einkehrmöglichkeiten. Mit dem Fahrrad um den See inklusive ungarischer Teil sind es rd. 120km und Sie werden dabei durch eine unglaublich schöne Steppenlandschaft mit unvergesslichen Eindrücken geleitet.

Die Öffentliche Anbindung ist sehr gut. Mit der ÖBB in 40 Minuten von Neusiedl nach Wien HBHF. Mit dem PKW über die B227 und die A4 in 50 Minuten in Wien.

Die laufenden Kosten für das Haus betragen rd. € 390 mtl. Darin enthalten sind WW, HZG, Strom, Müll, Grundsteuer, Kanal und Wassergebühren.

Eine See-Liegenschaft in dieser Bau- und Ausstattungsqualität ist eine echte Rarität und kommt eher selten auf den Markt.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen und korrekten Kontaktangaben bearbeiten können. Wir sind diesbezüglich dem Eigentümer gegenüber verpflichtet.

Ausführliches Bildmaterial und Grundrisse senden wir Ihnen gerne bei Interesse zu.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

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 <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap