

## **Luxus-Zweitwohnsitz am Wasser- Erstklassige Ausstattung**



**Objektnummer: 2147/45**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Gesamtmiete</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.000,00 €
<b>USt.:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757



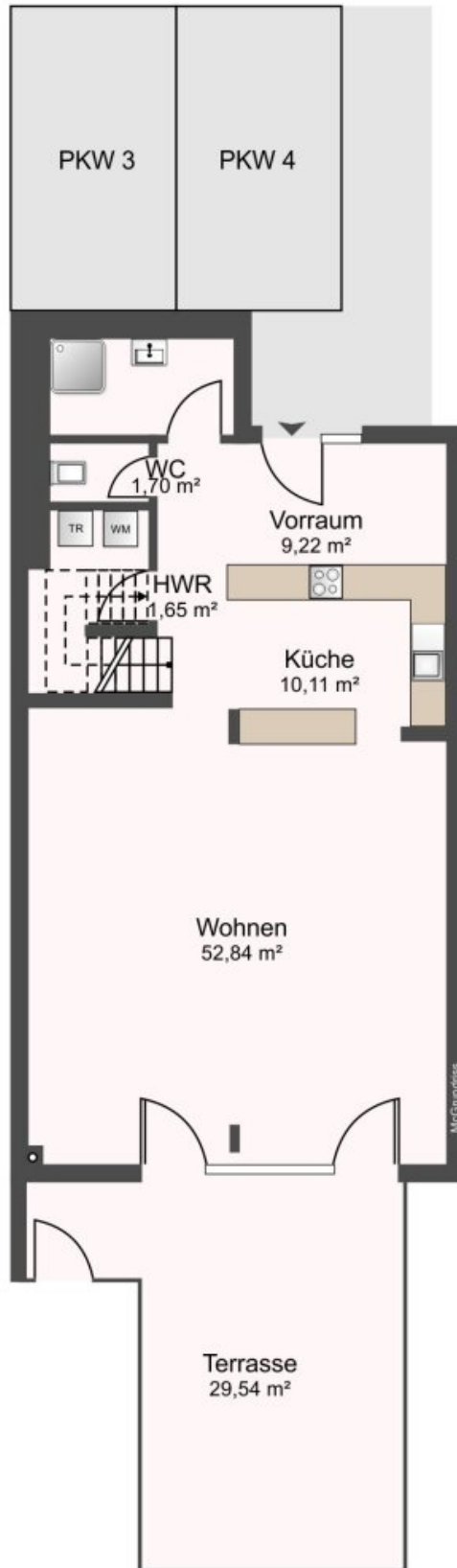


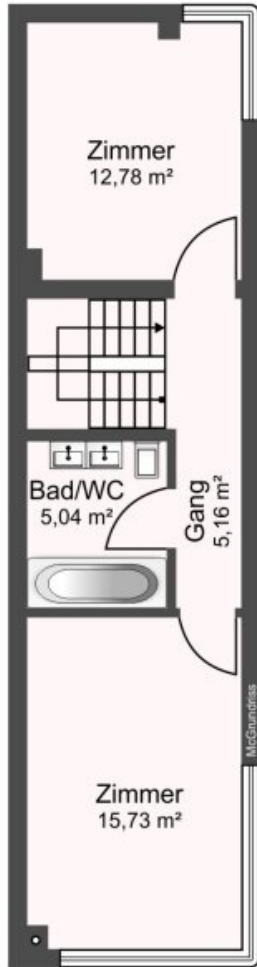












# Objektbeschreibung

## **Exklusiver Zweitwohnsitz am Segelhafen West – mit privatem Bootsanlegeplatz**

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage direkt am Segelhafen West mit eigenem Bootsanlegeplatz.

Das im Jahr 2023 errichtete Haus überzeugt durch klare Architektur, durchdachte Raumplanung und ein außergewöhnliches Wohngefühl am Wasser.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Eigengrund und verfügt über rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beheizt wird das Objekt mittels effizienter Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung (Heizen & Kühlen).

## **Ausstattung im Überblick**

- Sicherheitseingangstüre mit digitalem Türspion
- Alarmanlage
- Holz-Alu-Fenster mit Fliegengittern
- Elektrische Außenjalousien bei allen Fenstern
- Klimaanlage in beiden Schlafzimmern (Toshiba)
- 2 Badezimmer & 2 WCs
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Hochwertige Einbauküche der Marke EWE

(Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Side-by-Side Kühlschrank mit Eiswürfelpender, freistehender Küchenblock)

- Holzofen im Wohnbereich
- 2 KFZ-Stellplätze inkl. E-Ladestation

### **Raumaufteilung Erdgeschoss**

Der großzügige Eingangsbereich vermittelt bereits beim Betreten ein offenes Wohngefühl.

- Badezimmer mit Fenster, Walk-in-Dusche, Waschmaschinenanschluss und großzügigen Abstellflächen
- Separates WC mit Handwaschbecken und Lüftung
- Abstell- und Technikraum kombiniert
- Offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Küche
- Großzügiger Wohnraum mit Holzofen und direktem Zugang zur südseitigen Gartenanlage über Glasschiebetüren
- Sonnige Holzterrasse mit Sonnensegel und Beschattung
- **Direkter Zugang zum privaten Bootsanlegeplatz** mit Wasser-, Strom- und Starkstromanschluss sowie Bewässerungssystem und Terrassendusche
- **Die Grundsteuer ist in der Miete enthalten, Betriebskosten werden nach Verbrauch verrechnet**

### **Raumaufteilung Obergeschoss**

- 2 Schlafzimmer mit Klimaanlage

- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

## **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und Freizeitwert. Das Strandbad ist in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar.

Die Stadt Neusiedl am See bietet eine vollständige Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Banken, Supermärkte.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **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