

**Stilvoll wohnen mit exklusivem Wellnessbereich –
3-Zimmer-Wohnung mit Außenbereich - inkl. Heizung und
Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 960/74808
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	64,53 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 30,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.399,45 €
Kaltmiete (netto)	897,27 €
Kaltmiete	1.204,19 €
Betriebskosten:	256,18 €
Heizkosten:	56,85 €
USt.:	138,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

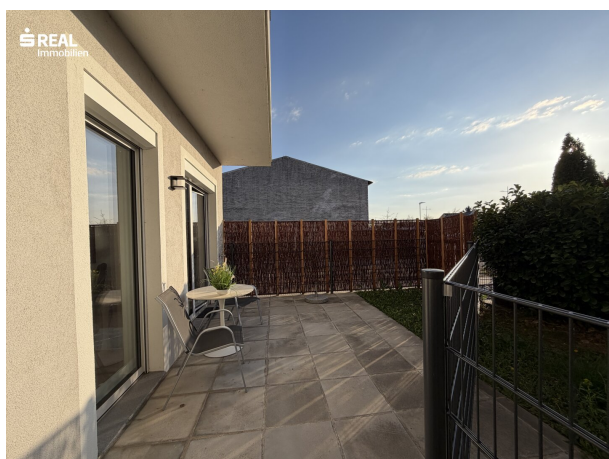
Ihr Ansprechpartner



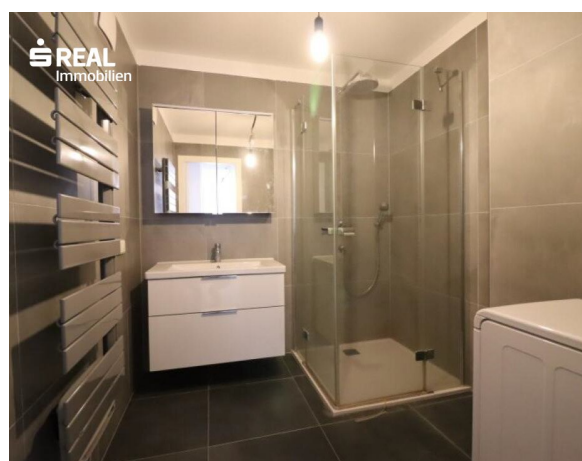
Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

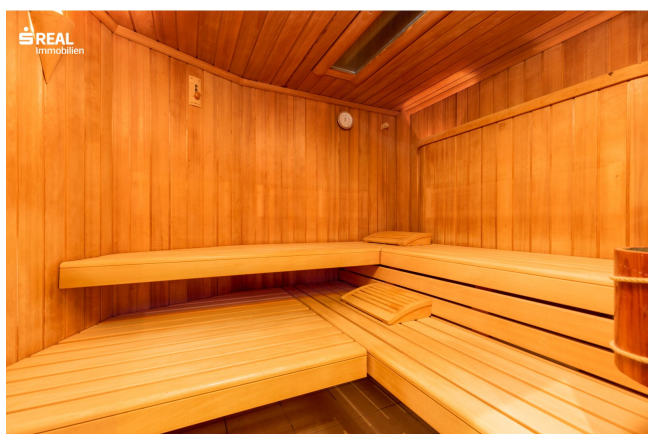
T +43 (0)5 0100 - 26281



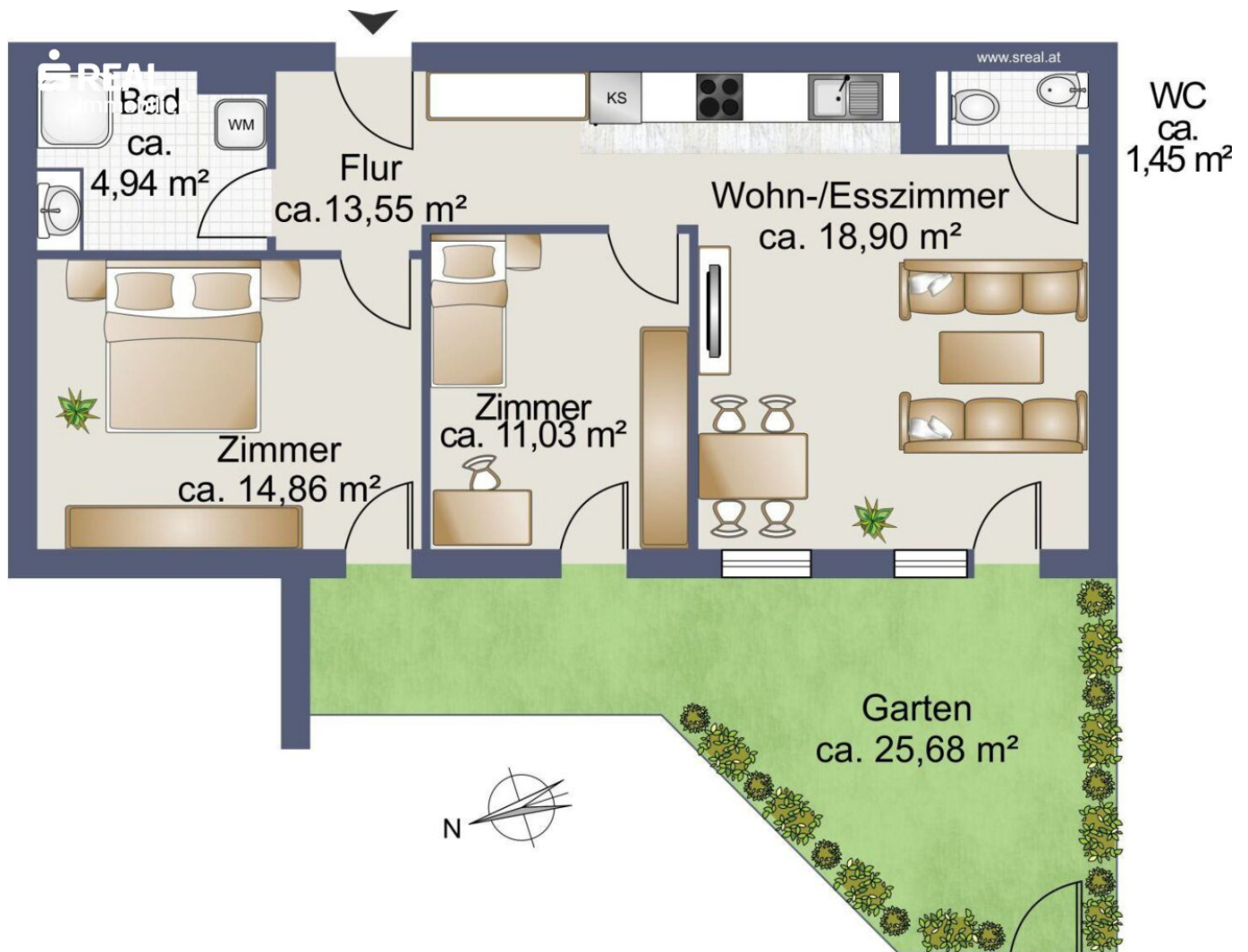




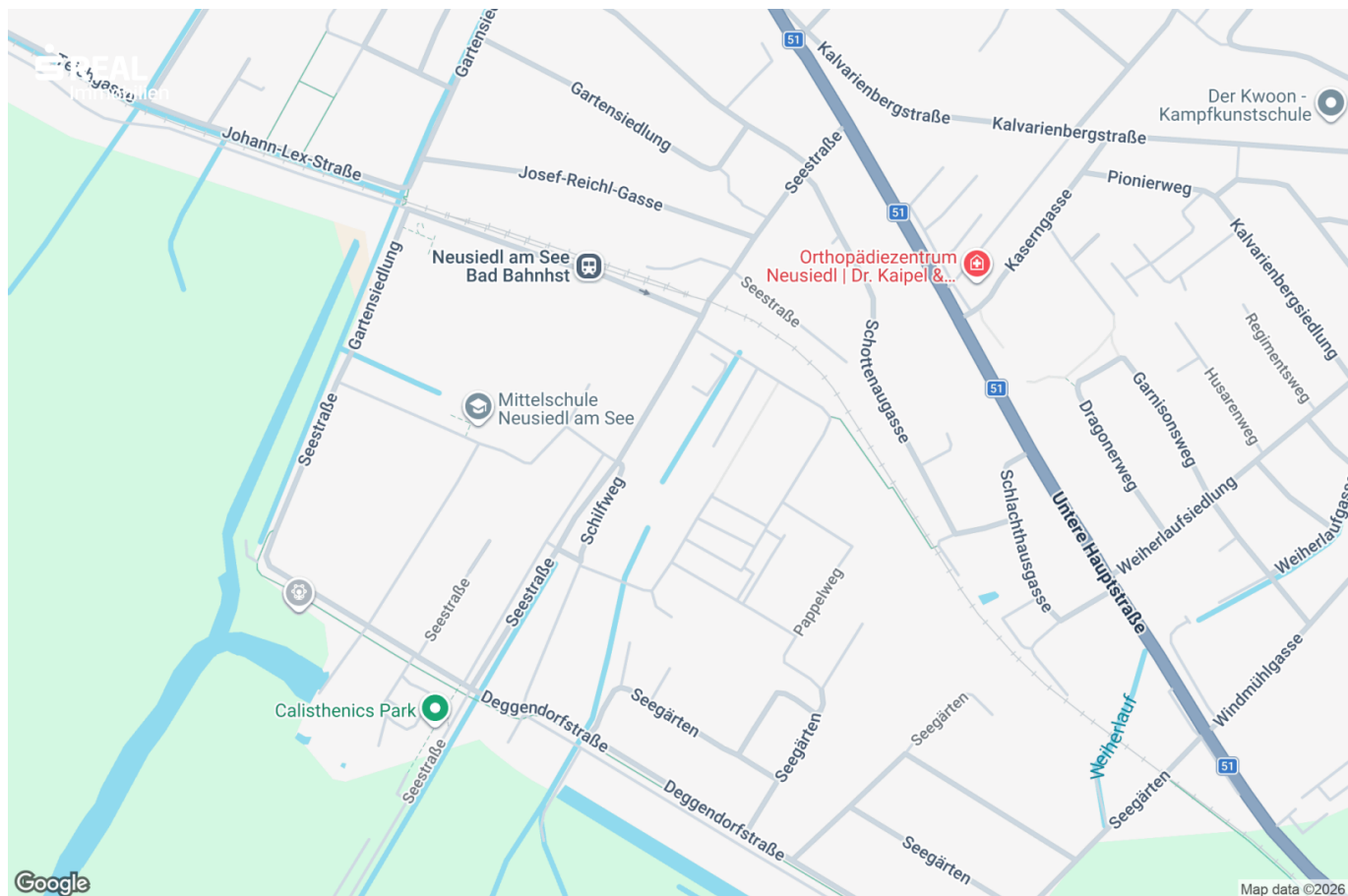








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

In einer modernen Wohnresidenz in begehrter Lage von Neusiedl am See gelangt diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Außenbereich zur Vermietung.

Die Kombination aus durchdachter Architektur, stilvoller Ausstattung und einem exklusiven Spa-Bereich innerhalb der Anlage schafft ein Wohnkonzept, das Komfort, Ruhe und Lebensqualität auf ein neues Niveau hebt.

Das nahegelegene Strandbad sowie die attraktive Umgebung unterstreichen die besondere Lage dieser Immobilie.

Ihr persönlicher Rückzugsort – Wellness direkt im Haus

Als Bewohner genießen Sie Zugang zu einem großzügigen Spa-Bereich – jederzeit, ganz ohne Anreise oder Buchung:

- Indoor- und Outdoorpool mit stilvollen Liegebereichen
- Finnische Sauna (ca. 100 °C) und Biosauna (ca. 60 °C)
- Dampfbad & Soladampf
- Wärmeliegen & Infrarotkabine
- Fitnessraum
- Ruheraum & Umkleidebereiche

Das Besondere: dieser Bereich steht **ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung** – ein privates Wellnessrefugium, das den Alltag spürbar entschleunigt.

Die Nutzung ist **bereits in den Betriebskosten enthalten** und beträgt lediglich ca. € 73,63 brutto monatlich.

Die Wohnung – klar strukturiert und hochwertig ausgestattet



auf ca. 64,53 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer harmonischen Raumaufteilung:

- ein offener **Wohn- und Essbereich** mit moderner Küchenzeile und direktem Zugang zum Garten bildet das Zentrum des Wohnens
- **zwei** weitere **Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, oder Kinderzimmer sowie Homeoffice
- das **Badezimmer** ist mit Dusche sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ausstattung, die Qualität spürbar macht

- Naturholzböden mit Fußbodenheizung
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- elektrische Außenrollläden
- moderne Küche mit diversen Markengeräten
- Erdgeschosslage in gepflegter Wohnanlage
- Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Ruhe und ausgezeichneter Infrastruktur: das Stadtzentrum ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar, das Schulzentrum sowie der Bahnhof befinden sich nur rund 5 Minuten entfernt. Der Neusiedler See ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend – die Autobahnen A4 und A6 sind in etwa 10 Fahrminuten erreichbar, ebenso die Nähe zum Flughafen in etwa 20 Minuten. Das Designer Outlet Parndorf befindet sich ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und ergänzt das attraktive Umfeld.

Mietdetails



- Wohnfläche: ca. 64,53 m²
- Mietdauer: 3 Jahre - eine Verlängerung ist danach möglich
- Beziehbar ab: 15. Juli 2026
- Gesamtmiete: € 1.399,45 inkl. BK, USt, Heizung und Warmwasser sowie Spa-Nutzung
- Heiz- und Warmwasserkosten (Akonto) - werden jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Kaution: 3 BMM (€ 4.198,35)
- notwendige Unterlagen zur Anmietung: Einkommensnachweis der letzten 3 Monate, Kopie eines Lichtbildausweises

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2216577?accessKey=60e1>

Wenn Sie Interesse an dieser besonderen Immobilie haben, senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Portal – wir stellen Ihnen gerne weitere Details zur Verfügung.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter margit.zettel@sreal.at

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige



Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.