

Erstvermietung: Neubauwohnung mit eigenem Freiraum in Neusiedl am See



Objektnummer: 95987

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Liszt-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Gesamtmiete	1.073,77 €
Kaltmiete (netto)	770,00 €
Kaltmiete	898,05 €
Betriebskosten:	128,05 €
Heizkosten:	66,59 €
USt.:	109,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-4
H +43 (664) 883 09 5

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur













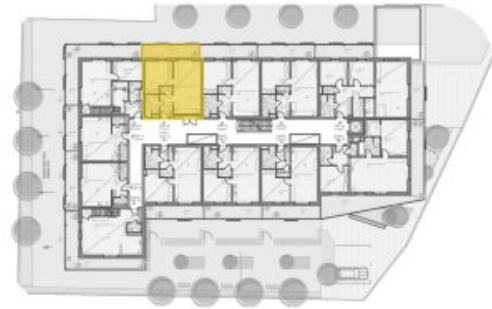
TOP 14

1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 51.22m²

BALKON 13.53m²

KELLERABTEIL 4.55m²



LAGEPLAN 1. OBERGESCHOSS
M 1:800



APRIL 2024



Objektbeschreibung

Erstvermietung: Neubauwohnung mit eigenem Freiraum in Neusiedl am See

Lage & Anbindung

Die Lage spricht für sich: Die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen nach Wien (ca. 35 Minuten zur Stadtgrenze), in die Landeshauptstadt Eisenstadt und nach Bratislava machen Neusiedl am See zum beliebten Ort zum Wohnen, Arbeiten und Urlauben. Im nahen, fußläufig erreichbaren, Stadtkern gibt es weitere Dienstleister wie eine Apotheke, Ärzte, eine Bäckerei, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Cafés, Bars, Restaurants, Heurigen und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Hervorzuheben ist auch die Nähe des Flughafens. Eine Vielzahl von Freizeit-, Erholungs- und Einkaufsmöglichkeiten werden in Neusiedl und Umgebung (Outlet Center Parndorf) geboten. Neusiedl am See, in 133 m Seehöhe gelegen, befindet sich am Nordufer des Neusiedler Sees zwischen den Ausläufern des Leithagebirges und der Parndorfer Platte.

Die Wohnung

Diese gut geschnittene Neubauwohnung überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine attraktive Lage. Vom Vorraum aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich.

Große Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Raum bietet ausreichend Platz für die Küche sowie einen gemütlichen Wohnbereich. Von hier aus betreten Sie auch den Balkon, der mit Holzbelag und seitlichen Holzelementen einen ruhigen Außenbereich schafft. Das Schlafzimmer ist separat begehbar und gut dimensioniert – ideal für Bett und Kleiderschrank.

Auch hier sorgt das große Fenster für Helligkeit. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Handtuchheizkörper. Die schlichte, zeitgemäße Gestaltung rundet das Gesamtbild ab. In allen Wohnräumen ist ein hochwertiger Holzboden verlegt, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung.

Die Küche wird bei der Vermietung bereits eingebaut sein! Bitte beachten Sie, dass das beigefügte Bild eine KI-Visualisierung ist.

Ausstattung

- vollausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

- Abstellraum
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Beheizung mittels einer Luftwärmepumpe
- Balkon
- Kellerabteil

Befristung: 5 Jahre, 1Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3BMM, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <500m



Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

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.