

## Charmantes Mehrfamilienhaus in begehrter Wohnlage mit See- und Weitblick



**Objektnummer: 2575**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	427,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	585,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.243,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH

Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

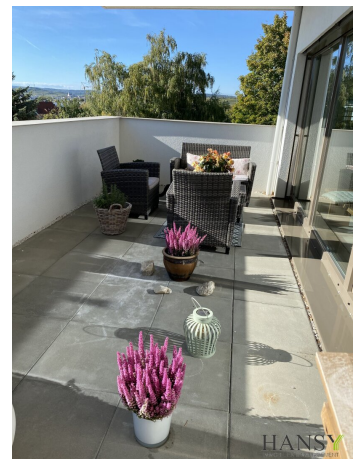
T +43 664 4232494  
H +43 664 4232494

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

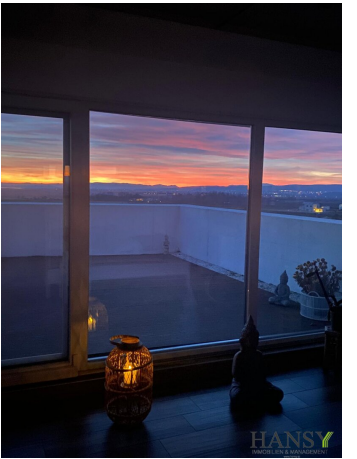
termin zur







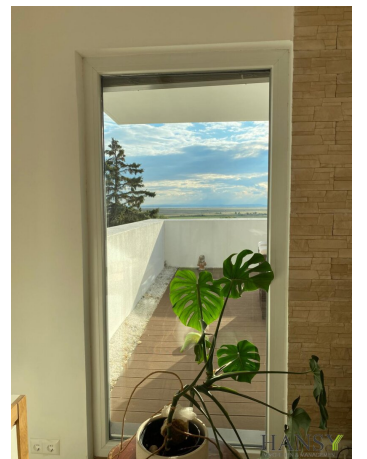


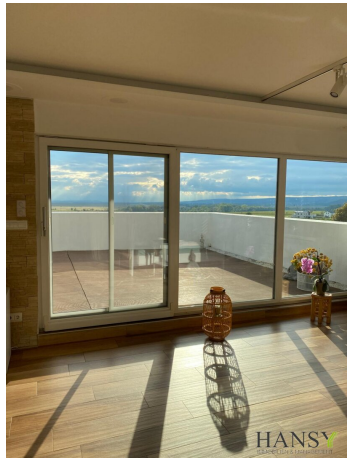


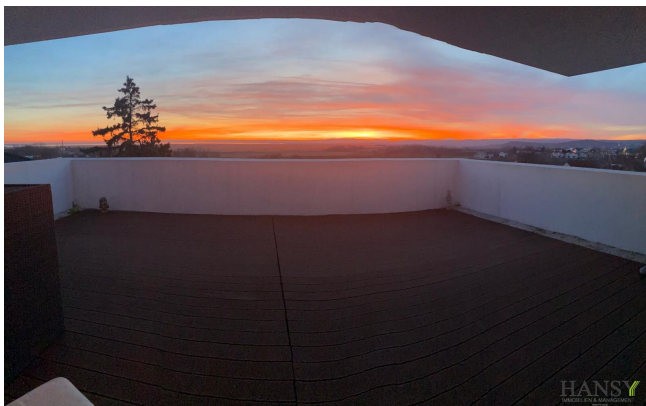




HANSY  
WINDOW & HAVING INC.







## FLÄCHENAUFSTELLUNG

**GRUNDSTÜCKSGR.** 1014 m<sup>2</sup>  
**VERBAUTE FLÄCHE** 354,62 m<sup>2</sup>(35%)

**WNFL. GESAMT** 427,90 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE GESAMT** 585,73 m<sup>2</sup>

### UNTERGESCHOSS

VORRAUM/GANG 33,72 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 26,31 m<sup>2</sup>  
BAD 6,32 m<sup>2</sup>  
WC 1,69 m<sup>2</sup>  
GAST 10,08 m<sup>2</sup>  
WASCHKÜCHE 9,92 m<sup>2</sup>  
TECHNIK/LAGER 15,31 m<sup>2</sup>  
LAGER 5,80 m<sup>2</sup>  
LAGER 15,99 m<sup>2</sup>  
SCHRANKR. 7,04 m<sup>2</sup>  
**132,18 m<sup>2</sup>**

### ERDGESCHOSS

VORRAUM 24,10 m<sup>2</sup>  
WOHNKÜCHE 64,44 m<sup>2</sup>  
WC 1,89 m<sup>2</sup>  
SPEIS 7,79 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 11,88 m<sup>2</sup>  
LAGER 5,80 m<sup>2</sup>  
SPIELRAUM 37,61 m<sup>2</sup>  
**153,51 m<sup>2</sup>**

### 1.OBERGESCHOSS

GANG 15,68 m<sup>2</sup>  
WOHNRAUM 38,49 m<sup>2</sup>  
BAD-DAMEN 12,17 m<sup>2</sup>  
BAD-HERREN 8,01 m<sup>2</sup>  
SCHRANKR. 7,92 m<sup>2</sup>  
LAGER 6,56 m<sup>2</sup>  
SCHLAFZIMMER 13,14 m<sup>2</sup>  
SCHRANKR. 7,86 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 16,19 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 16,19 m<sup>2</sup>  
**142,21 m<sup>2</sup>**

### NEBENRÄUME 157,83 m<sup>2</sup>

EINSTELLRAUM 68,46 m<sup>2</sup>  
ABSTELLR. 16,24 m<sup>2</sup>

LAGER 21,38 m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM 3,98 m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM 16,51 m<sup>2</sup>

LAGER 31,26 m<sup>2</sup>

### LEGENDE:

254	BESTAND	240	ZIEGEL	140	STAHL
50	ABBRUCH	90	BETON	30	DÜNNWAND
240	NEU		STAHLBETON		HOLZ

WIR WEISEN AUF DIE VERPFLICHTUNG ZUR BESTELLUNG VON BAUKOORDINATOREN UND AUF DIE SONSTIGEN VERPFLICHTUNGEN DURCH DAS BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ, -BauKG, BGBl. I Nr. 37/1999 HIN.

DIE EINSCHLÄGIGEN OIB-RICHTLINIEN WERDEN BERÜCKSICHTIGT.

DER SCHUTZ VOR BRANDÜBERSCHLAG WIRD BEI ÖFFNUNGEN ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. OIB-RICHTLINIE 2. AUSGEFÜHRT.

DIE RAUCHWARNMELDER WERDEN LT. OIB-RICHTLINIE 2. EINGEBAUT.

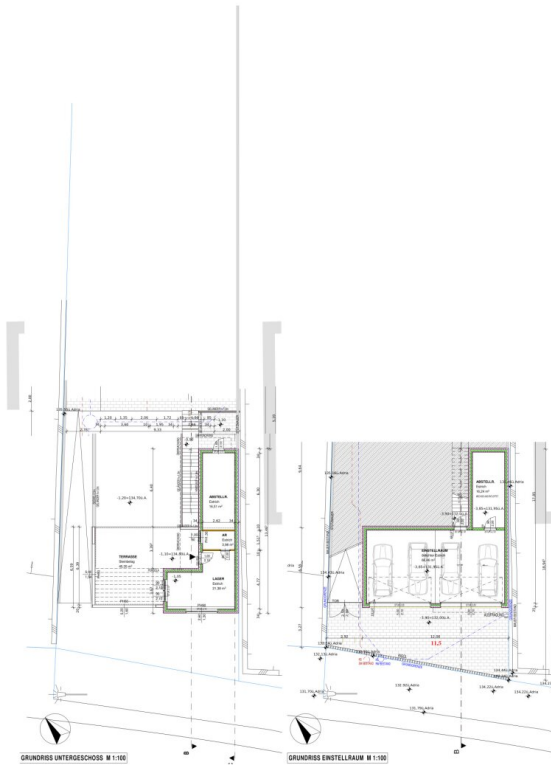
SÄMTLICHE INNENLIEGENDEN RÄUME WERDEN MECHANISCH BE- U. ENTLÜFTET.

DAS OBJEKT WIRD MIT EINER BLITZSCHUTZANLAGE AUSGESTATTET.

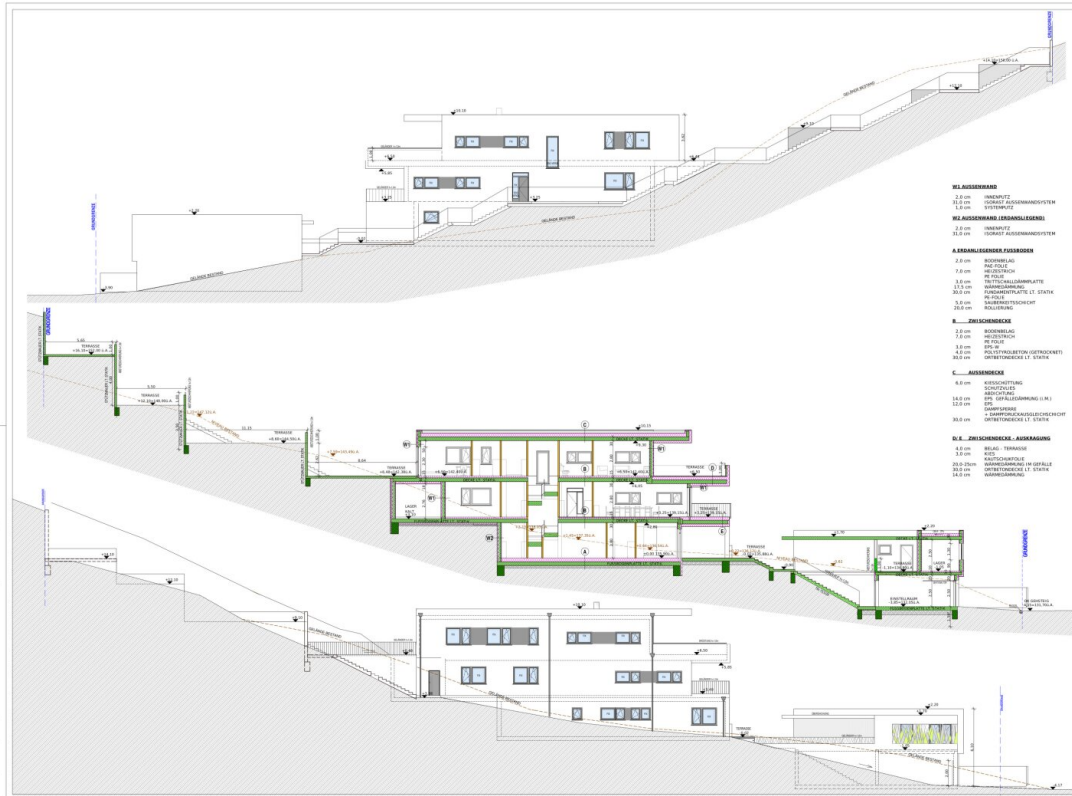
DIMENSIONIERUNG DER KANAL SOWIE LAGE UND DIMENSIONIERUNG DER DARABEN BE- U. ENTLÜFTUNG LT. ANGABEN DER HAUSTECHNIKPLÄNE.

MIT DER UNTERSCHRIFT BESTÄTIGT, DASS MIT DER VERLEGENDE DER PLAN

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at



K:\022\_Projekte\0312-12\_Altre\_Neuebau\_Im\_Sew\01a\_Erreicherung



**DACHNEUEBUNG**

**GRUNDGESAMHEIT** 1214 m<sup>2</sup>  
**VERBAULTE FLÄCHE** 3242 m<sup>2</sup> (70%)  
**WFL. GESAMT** 4528 m<sup>2</sup>  
**WFL. GESAMT** 3812 m<sup>2</sup>

WEITERENBODEN	ERDEBODEN	LAGERBODEN
VORANLAGUNG 32,52 m <sup>2</sup>	VORWALL 24,10 m <sup>2</sup>	LAGER 15,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER 26,21 m <sup>2</sup>	WPC-POSCHE 1,80 m <sup>2</sup>	BÜCHERREI 12,17 m <sup>2</sup>
BAD 6,52 m <sup>2</sup>	WPC 7,29 m <sup>2</sup>	BÜCHERREI 8,21 m <sup>2</sup>
WC 1,89 m <sup>2</sup>	WÄNDIGSCHE 9,32 m <sup>2</sup>	ZIMMER 7,82 m <sup>2</sup>
GAU 11,21 m <sup>2</sup>	LAGER 8,91 m <sup>2</sup>	LAGER 8,91 m <sup>2</sup>
WÄNDIGSCHE 12,21 m <sup>2</sup>	SPISALBUM 28,20 m <sup>2</sup>	SCHWIMMER 12,16 m <sup>2</sup>
LAGER 15,88 m <sup>2</sup>	LAGER 183,51 m <sup>2</sup>	SCHWIMMER 7,82 m <sup>2</sup>
LAGER 15,88 m <sup>2</sup>	LAGER 183,51 m <sup>2</sup>	ZIMMER 12,16 m <sup>2</sup>
SCHWIMMER 12,16 m <sup>2</sup>		ZIMMER 12,16 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b> 122,18 m <sup>2</sup>		

**NEBENRÄUME** 117,81 m<sup>2</sup>

ENTWERTUNG 68,46 m<sup>2</sup>  
 ABSTELLE 19,24 m<sup>2</sup>

LAGER 27,36 m<sup>2</sup>  
 ABSTELLE 19,24 m<sup>2</sup>  
 ABST. 27,36 m<sup>2</sup>

**WÄRMEDÄMMUNG (LEGEND)**

2,0 m INNESEITE  
 2,0 m AUSSEITE

**AUSSEREN FÜHRUNGS**

2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m

**WÄRMEDÄMMUNG**

2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m

**WÄRMEDÄMMUNG**

2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m  
 2,0 m

WEISS	ROTT	GRÜN	BLAU
WEISS	ROTT	GRÜN	BLAU

ALLE MASSSTÄBE SIND IN METERN ANGEFÜHRT. DIE ZEICHNUNG ENTHÄLT KEINE VERBÄNDERUNGEN UND KEINE VERÄNDERUNGEN. DIE VERBÄNDERUNGEN SIND IN EINER ANDEREN ZEICHNUNG ANGEFÜHRT.

ALLE MASSSTÄBE SIND IN METERN ANGEFÜHRT. DIE ZEICHNUNG ENTHÄLT KEINE VERBÄNDERUNGEN UND KEINE VERÄNDERUNGEN. DIE VERBÄNDERUNGEN SIND IN EINER ANDEREN ZEICHNUNG ANGEFÜHRT.

ALLE MASSSTÄBE SIND IN METERN ANGEFÜHRT. DIE ZEICHNUNG ENTHÄLT KEINE VERBÄNDERUNGEN UND KEINE VERÄNDERUNGEN. DIE VERBÄNDERUNGEN SIND IN EINER ANDEREN ZEICHNUNG ANGEFÜHRT.

**EINREICHPLAN**

PARCEL: A B C D E F G H

BAUFÜHRER/IN: \_\_\_\_\_

BEZUGS: \_\_\_\_\_

**PLANMÄSSIG**

ANSICHTEN, SCHNITTE - M 1:100      LAGEPLAN - M 1:500





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Neusiedl am See, einer der begehrtesten Lagen im Burgenland! Dieses beeindruckende Ein/Mehrfamilienhaus steht für ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, das sowohl für Familien als auch für Investoren eine herausragende Gelegenheit bietet. Mit einem Kaufpreis von 1.950.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in ein neuwertiges Objekt zu investieren, das auf 427,9 m<sup>2</sup> großzügiger Fläche 20 lichtdurchflutete Zimmer bietet. Dieses Anwesen eignet sich auch als (Arzt)Praxis im EG (barrierefrei begehbar) oder für Büro / Geschäftslokal ( Wohnen und Praxis / Büro im eigenen Haus)

Genießen nicht nur den Weit/ Seeblick sondern auch die Vorzüge eines durchdachten Raumkonzepts, das sich ideal für verschiedene Lebenssituationen eignet. Jedes Zimmer ist harmonisch gestaltet und bietet ein angenehmes Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt. Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Zimmern.

Des weiteren Klimaanlage für Kühlung im oberen Stockwerk, Zentrale intelligente Haustechniksteuerung (Marke Homematic) für Rollläden, Licht und Heizung – per Handy App steuerbar.

Zentrale Beschallungsanlage mit 2 Verstärkern (jedes Stockwerk kann extra beschallt werden) mit Deckenlautsprechern in allen Aufenthaltsräumen und Badezimmern mit Lautstärkeregelung in jedem Zimmer. Kann mit jedem Abspielgerät (Handy, Tablet, Internetradio, TV Geräte, ...) verbunden und bespielt werden. Von Wäscherutsche bis Alarmanlage das Haus ist technisch mit allem Ausgestattet.

Die hochwertigen Materialien, wie Fliesen, Laminat und Parkett, unterstreichen die Exklusivität dieses Hauses. Die Fußbodenheizung Regelung für jeden Raum mit eigener Temperatursteuerung sorgt für eine angenehme Wärme und Komfort in den kälteren Monaten.

Ein Highlight dieses Objekts sind die zwei Balkone und zwei Terrassen, die Ihnen nicht nur ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bieten, sondern auch einen atemberaubenden Seeblick und Fernblick bis zum Schneeberg gewähren. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit einem kühlen Getränk auf der Terrasse entspannen und den Sonnenuntergang über dem Neusiedlersee genießen!

Das Haus verfügt über insgesamt 4 WCs und 3 moderne Bäder, die allesamt mit Fenstern ausgestattet sind. Egal, ob Sie eine erfrischende Dusche oder ein entspannendes Bad in der Badewanne bevorzugen, hier finden Sie den perfekten Ort zur Entspannung. Die offene Wohnküche ist der zentrale Treffpunkt des Hauses, ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Zusätzlich bietet dieses Objekt eine Garage für vier Autos wie auch Stellplätze im freien, die

ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Gäste bieten.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Arzt, Apotheke, Schule und Supermarkt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal, sodass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein neuwertiges Mehrfamilienhaus in einer traumhaften Lage zu erwerben! Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Schönheit der Natur am Neusiedlersee verzaubern. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap