

**Erstbezug nach Generalsanierung – Modernes Wohnen in  
absoluter Ruhelage nahe Neusiedler See | Z?LLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25873**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



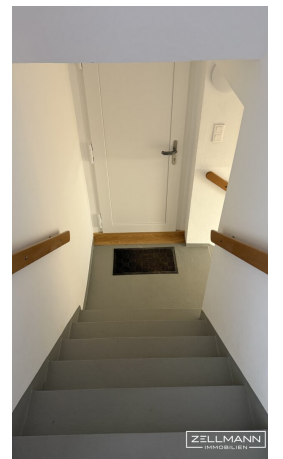
**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlforgasse 8











# Objektbeschreibung

## **Erstbezug nach Generalsanierung – Stilvolles Zuhause mit Garten & moderner Technik nahe Neusiedler See**

Ein Haus, das nicht einfach renoviert wurde – sondern im Jahr 2026 vollständig neu entstanden ist.

Bis auf die Grundmauern wurde dieses Objekt umfassend generalsaniert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der einem Neubau in nichts nachsteht. Hochwertige Materialien, moderne Technik und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen ein Wohngefühl, das sofort überzeugt.

Hier wohnen Sie ruhig, sonnig und gleichzeitig auf einem technisch wie optisch neuesten Stand – ein echtes Zuhause zum Ankommen.

### **QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

- Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.052 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (plus separate Küche mit Essplatz)
- großer Keller
- Terrasse: neu gestaltet mit grauen Steinteppich
- Garten: großzügig, sonnig und gepflegt
- Stellplätze: 2
- Heizung: moderne Luft-Wärmepumpe (neu)

- Zustand: Erstbezug nach Generalsanierung (2026)
- neue Fenster mit 3-fach Verglasung und Rolläden
- neues Dach und Dämmung
- Miete: € 1.200,- monatlich (zzgl. Betriebskosten von 75,-/Monat)

### **Wohnen mit Licht, Klarheit und moderner Ästhetik**

Der Wohnbereich überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre und die klare, moderne Gestaltung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Verbindung zum Garten.

Die Kombination aus warmem Boden und schlichten, weißen Wänden sorgt für ein zeitloses Wohngefühl – modern, ruhig und hochwertig.

### **Neue Küche – funktional, hochwertig, zeitgemäß**

Die Küche wurde im Zuge der Sanierung vollständig neu eingebaut und überzeugt durch ihr klares, modernes Design.

Helle Fronten, eine elegante Arbeitsplatte und hochwertige Geräte schaffen eine Umgebung, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die durchdachte Anordnung bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche – ideal für den Alltag.

### **Schlafräume mit Ruhe und Rückzug**

Die Zimmer präsentieren sich lichtdurchflutet und angenehm geschnitten. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten gleichzeitig einen schönen Blick ins Grüne.

Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – die Räume lassen sich flexibel nutzen und bieten eine ruhige, entspannte Wohnatmosphäre.

### **Badezimmer & WC – modern und hochwertig ausgeführt**

Das Badezimmer wurde komplett neu gestaltet und überzeugt durch eine klare, moderne Linienführung.

Großformatige Fliesen, eine elegante Walk-In-Dusche sowie hochwertige Armaturen schaffen

ein stilvolles Ambiente. Das separate WC wurde ebenso neu ausgeführt und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

#### **Technik auf neuestem Stand – nachhaltig & effizient**

Im Zuge der Generalsanierung wurde das Haus technisch vollständig erneuert und auf einen modernen Standard gebracht:

- neue Luft-Wärmepumpe (energieeffizient und zukunftssicher)
- komplett neue Elektroinstallation
- neue Leitungen und Installationen
- neue Fenster mit moderner 3fach Verglasung und Rollläden
- neues Dach und Dämmung
- neue Fassade
- neue Böden und Oberflächen

Der Technikraum unterstreicht die hochwertige Ausführung und bietet zusätzliche Nutzfläche.

#### **Außenbereich – Sonne, Ruhe und Lebensqualität**

Der Garten präsentiert sich großzügig, sonnig und gepflegt. Frisch angelegter Rasen und klare Strukturen schaffen eine angenehme Außenwirkung.

Die Terrasse mit modernen grauen Steinteppich bildet den perfekten Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

#### **Lagequalität – Natur, Ruhe und gute Anbindung**

Breitenbrunn am Neusiedler See bietet eine hohe Lebensqualität inmitten einer der schönsten Regionen des Burgenlands.

Die Nähe zum See, zu Weinbergen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv. Gleichzeitig sind Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen gut erreichbar.

### **Zusammenfassung**

Ein Haus, das den Charakter eines Bestandsobjekts mit der Qualität eines Neubaus vereint.

Die vollständige Generalsanierung im Jahr 2026 macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit:

Erstbezug, moderne Technik, hochwertige Ausführung und ruhige Lage – ein Gesamtpaket, das sofort überzeugt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap