

# ERSTE REIHE AM SEE | MIT BOOTSANLEGEPLATZ UND SONNENTERRASSE



DECUS  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1161226**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	291,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	1.090.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59











# Objektbeschreibung

## ERSTKLASSIGES SEEHAUS DIREKT AM NEUSIEDLERSEE MIT BOOTSANLEGEPLATZ

Das Seehaus bietet erstklassige Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch den direkten Zugang zum Neusiedlersee. Kein Kanal den Sie hinaus fahren müssen, Sie sind schon da – mitten im See. Die Raumhohe Panoramaverglasung ermöglicht Ihnen einen uneingeschränkten Blick auf das Wasser. Dadurch verschwimmt die Grenze zwischen Innen und Außen nahezu und dies ermöglicht es Ihnen, den See als integralen Bestandteil Ihres Wohnraums zu erleben. Im Wohnbereich kann optional ein offener Kamin errichtet werden.

NUTZUNG GANZJÄHRIG ALS ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINES DER LETZTEN VERFÜGBAREN HÄUSER DIREKT AM SEE. ZUKÜNFTIG WIRD ES KEINERLEI HÄUSER SO NAH AM WASSER GEBEN.

### HIGHLIGHTS:

- Schlüsselfertiger Erstbezug mit hochwertigen Materialien
- Eigener Bootsanlageplatz
- Kamin-Anschluss im Wohnbereich
- Terrasse mit südostseitiger Ausrichtung
- Master-Bedroom mit atemberaubenden Blick auf den See und Hafen
- Hauptbadezimmer Panorama-Fenster mit Blick zum See
- SMART-HOME Infrastruktur im gesamten Haus

### FLÄCHEN

ca. 217m<sup>2</sup> Gesamtfläche zur Nutzung

110 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche

37 m<sup>2</sup> See-Terrasse/Steg auf See-Ebene

8 m<sup>2</sup> See-Terrasse im Obergeschoß

26 m<sup>2</sup> privater Bootslicheplatz

9 m<sup>2</sup> ebenerdiger Abstellraum

1 überdachter Stellplätze direkt am Haus mit Garagentor>

1 zugewiesener Stellplatz am Nachbargrundstück

## **RÄUME**

Großer Wohn-Essraum mit Möglichkeit für einen offenen Kamin

3 Schlafzimmer im Obergeschoß

3 Bäder (im EG als Gäste-Bad; 2 Bäder im OG)

3 WCs (Gäste-WC im EG ; 2 im OG)

1 Abstellraum für Sportgeräte und mehr

Wir setzen neue Maßstäbe. Noch nie gab es so nah an Wien das Prädikat „Direkt am Wasser“, mitten im UNESCO Welterbe Neusiedlersee. Noch nie konnte man so direkt am offenen, weiten See wohnen. Noch nie hatte man diesen Panorama – Ausblick an einem Ort der Natur und Architektur vereint. „Die Qualität des Lebens am Wasser hat uns inspiriert. Wir leben und arbeiten hier und haben mit diesem einen Ort für Geselligkeit und Rückzug geschaffen. Seeverbunden unter Beachtung aller Naturschutzfaktoren, die wir diesem einzigartigen Ort zurückgeben wollen. Für einen rundum lebenswerten Raum zum Leben.“ **DI Herbert Halbritter, Architekt des**

## **Seehauses**

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap