

**\*\*\* Wohnen auf höchstem Niveau: Modernes  
Energiesparhaus mit Sommergarten in ruhiger Top-Lage  
nahe Neusiedler See \*\*\*\***



**Objektnummer: 3812/401**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	204,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	70,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,99 €
<b>Heizkosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

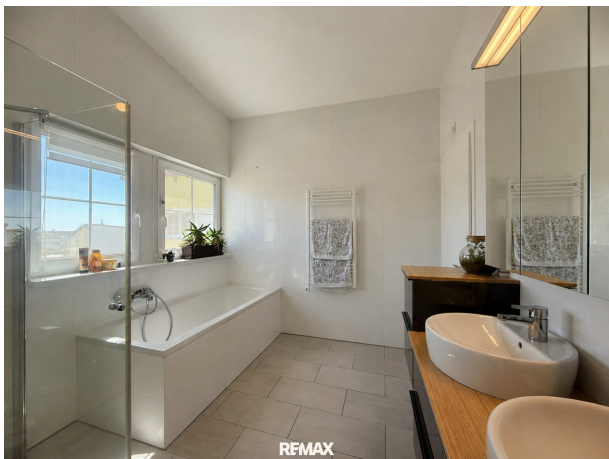


**Günter Harrer**





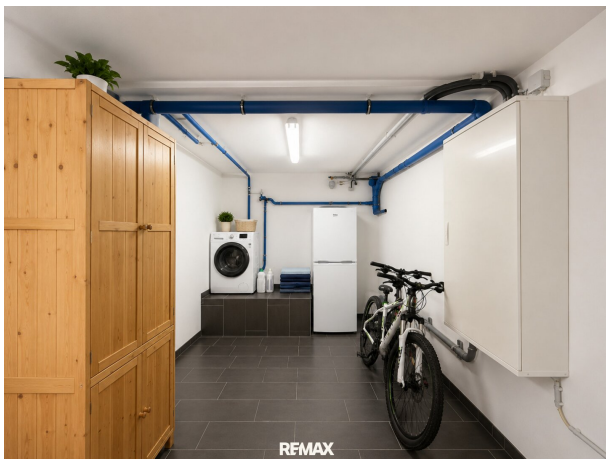
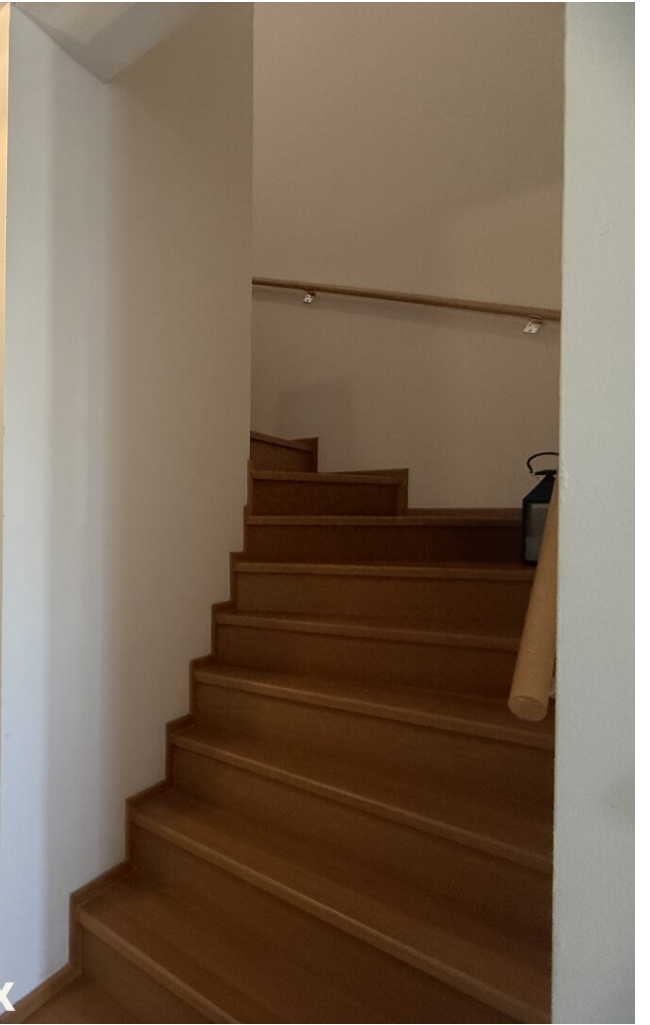








REMAX



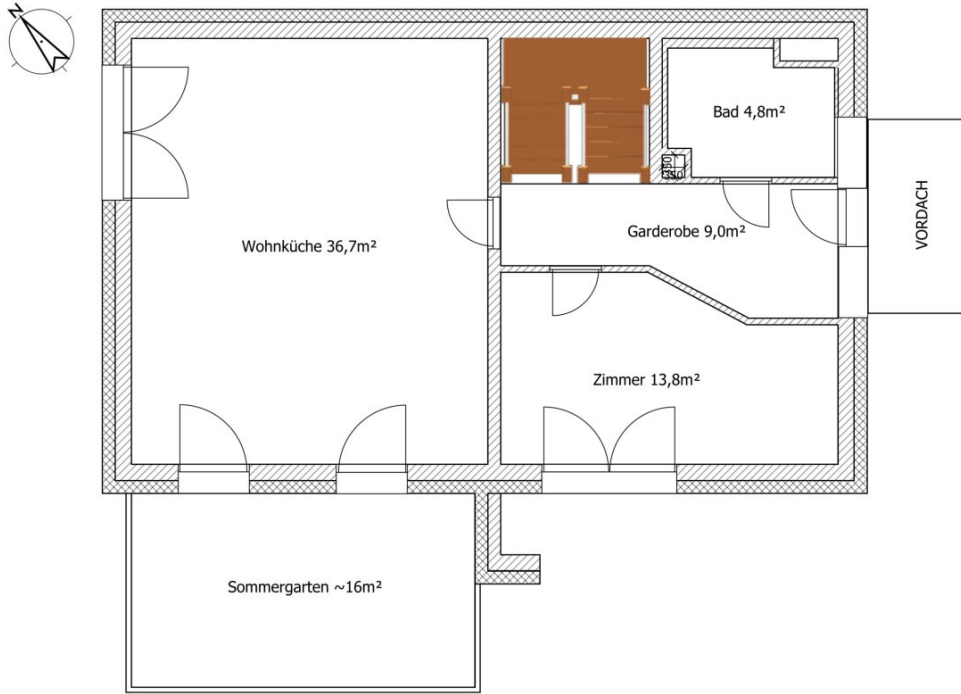
REMAX



REMAX

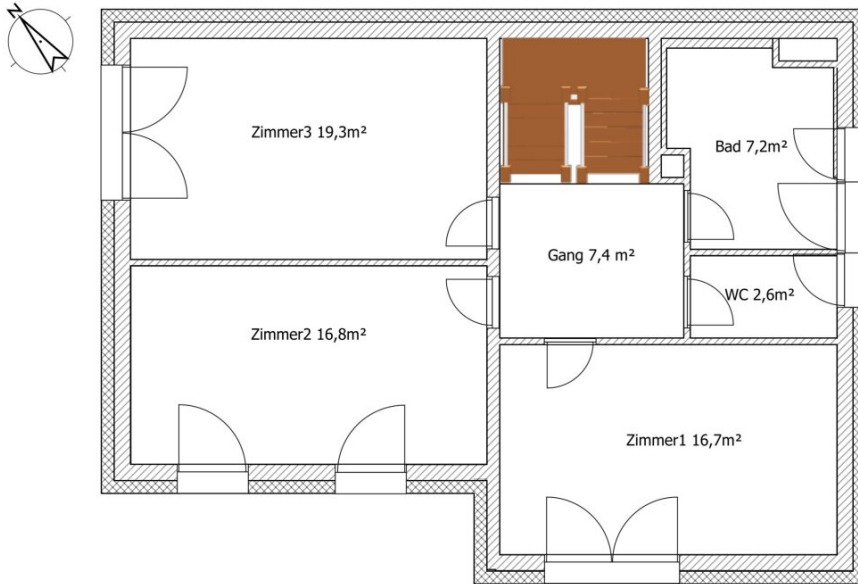


Erdgeschoss



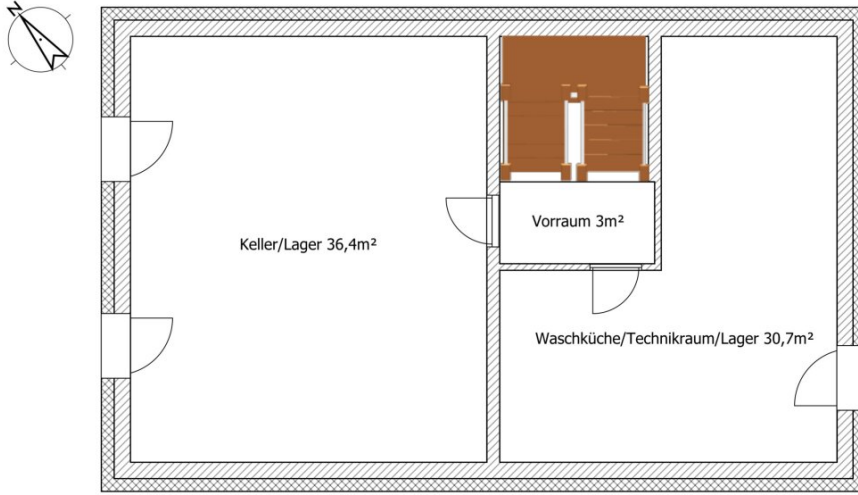
REMAX

Obergeschoss



REMAX

Kellergeschoss



REMAX

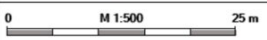


RW: 787758.31  
HW: 313312.52



Land Burgenland  
Abteilung 2 - GIS Koordination  
Europaplatz 1  
7000 Eisenstadt  
post.a2-gis@bgld.gv.at

**Datenauszug: Flächenwidmung**



1:500  
Papierformat A4



Erstellt am: 08.06.2026



Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



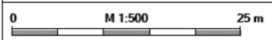
RW: 787757.52  
HW: 312314.15

Datengrundlage: Land\_Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 01.10.2022) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



Land Burgenland  
Abteilung 2 - GIS Koordination  
Europaplatz 1  
7000 Eisenstadt  
post.a2-gis@bgl.gv.at

**Datenauszug: Kataster**



1:500  
Papierformat A4



Erstellt am: 08.06.2026



Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

## Objektbeschreibung

### **Exklusives Familienparadies nahe dem Neusiedler See – Modernes Energiesparhaus in massiver Bauweise mit Premium-Ausstattung, Vollkeller und außergewöhnlich niedrigen Betriebskosten**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 vereint modernes Wohnen, hohe Energieeffizienz und erstklassigen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region. Auf einem großzügigen Grundstück mit 583 m<sup>2</sup> genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und eine ausgezeichnete Infrastruktur – nur wenige Minuten vom beliebten Neusiedler See entfernt.

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise mit Thermoblock-Betonschalungsziegeln errichtet und überzeugt dadurch mit solider Bauqualität, langlebiger Substanz und einem angenehmen Wohnklima. Es präsentiert sich als **Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise mit eigenständigem Wohncharakter** und ist lediglich in einem Teilbereich mit dem angrenzenden Objekt verbunden.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck: Eine qualitätsvolle Eingangsüberdachung schützt den Zugang zum Haus und sorgt für Komfort bei jeder Witterung.

Beim Betreten des Hauses spürt man sofort die durchdachte Architektur und die außergewöhnliche Wohnqualität. Großzügige, raumhohe Fensterelemente schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und lassen die Wohnräume in natürlichem Licht erstrahlen. Die Wohnfläche von rund 134 m<sup>2</sup> verteilt sich auf fünf optimal geschnittene Zimmer und bietet ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum gemütlichen Sommergarten – der perfekte Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden, unabhängig von der Jahreszeit. Besonders stimmungsvoll ist der offene Kamin im Sommergarten, der diesen Bereich zu einem echten Wohlfühlplatz macht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Wohnraumbereich einen weiteren Kamin zu installieren, wodurch sich das behagliche Wohnambiente noch weiter steigern lässt.

### **Highlights, die begeistern**

? Baujahr 2017 – modernes, neuwertiges Wohnhaus

? Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise mit eigenständigem Wohncharakter

? Massive Bauweise mit Thermoblock-Betonschalungsziegeln

- ? Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5 Zimmern
- ? Großzügiger Vollkeller mit ca. 70,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ? 583 m<sup>2</sup> sonniges Grundstück
- ? Luftwärmepumpe mit energieeffizienter Fußbodenheizung und Kühlfunktion
- ? Hervorragende Energiewerte:  
HWB 30,6 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieklasse B  
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,69 – Klasse A+
- ? Außergewöhnlich niedrige Betriebs- und Energiekosten
- ? Ca. 16 m<sup>2</sup> Sommergarten als zusätzlicher Wohlfühlbereich
- ? Offener Kamin im Sommergarten
- ? Möglichkeit zur Installation eines weiteren Kamins im Wohnraumbereich
- ? Lichtdurchflutete Räume durch raumhohe Fensterelemente
- ? Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- ? Elektrische Rollläden für maximalen Komfort
- ? Teilweise Insektenschutz
- ? Alarmanlage für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl
- ? Hochwertige Eingangsüberdachung
- ? Zwei Autoabstellplätze direkt am Grundstück
- ? Ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlungslage
- ? Wenige Minuten zum Neusiedler See und zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten

## **Perfekte Kombination aus Ruhe und Infrastruktur**

Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Wohnruhe und gleichzeitig kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## **Nahversorgung**

Bäckerei ca. 286 m

Supermarkt ca. 304 m

Einkaufszentrum ca. 1,7 km

## **Gesundheit**

Arzt ca. 702 m

Apotheke ca. 1,1 km

Klinik ca. 8,8 km

## **Kinder & Bildung**

Kindergarten ca. 992 m

Schule ca. 1,8 km

## **Verkehrsanbindung**

Bushaltestelle ca. 122 m

Bahnhof ca. 1,2 km

Autobahnanschluss ca. 2,2 km

## **Weitere Infrastruktur**

Bank & Geldautomat ca. 758 m

Post ca. 1,5 km

Polizei ca. 2,3 km

## **Ein Zuhause mit Zukunft**

Dieses Haus ist die ideale Wahl für anspruchsvolle Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität, nachhaltiger Energietechnik und langfristiger Wertbeständigkeit verbinden möchten. Die Kombination aus massiver Bauqualität, hervorragender Energieeffizienz, großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung,

eigenständigem Wohncharakter, gemütlichem Sommergarten mit Kamin und der Nähe zum Neusiedler See macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Markt.

Genießen Sie jeden Tag das Gefühl, dort zu wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen – in einem Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität auf hohem Niveau vereint.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap