

**Top Lage - 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Klimaanlage  
und Schwedenofen - unmittelbar beim Schulzentrum,  
Bahnhof und Stadtzentrum!**



**Objektnummer: 960/74992**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Wohnfläche:</b>	97,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Gesamtmiete</b>	1.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	948,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.270,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,23 €
<b>USt.:</b>	19,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









REAL  
Immobilien



Skizze

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und großzügig geschnittene Mietwohnung vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten angenehm kombinieren möchten.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock einer im Jahr 1992 errichteten Wohnhausanlage in der beliebten Seestraße, nur wenige Schritte vom Schulzentrum, dem Bahnhof sowie dem Seebad entfernt.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine angenehme Ruhe und ein familienfreundliches Umfeld.

Mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. **103,56 m<sup>2</sup> inklusive Loggia** bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept und überzeugt durch ihren sehr guten Zustand.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wirtschaftsraum mit WC und Waschmaschinenanschluss
- helles Wohnzimmer mit gemütlichem Schwedenofen und Zugang zur Loggia
- separate Küche inklusive sämtlicher Geräte sowie praktischer Speisekammer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- weiteres Zimmer mit angrenzendem Abstellraum bzw. optional begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche

## Highlights der Wohnung:

- Klimaanlage
- Schwedenofen für angenehme Wohnatmosphäre
- neue Fenster (2024)
- sonnige Loggia
- Kellerabteil mit zusätzlicher Einlagerungsmöglichkeit
- ruhiger Innenhof mit Spielplatz und Aufenthaltsbereich
- bei Bedarf steht ein überdachter Parkplatz zur Miete zur Verfügung
- sehr gepflegter Gesamtzustand
- familienfreundliche Wohnanlage

## Lage

Neusiedl am See ist direkt über die Autobahn A 4 und B 50 erreichbar, hat eine sehr gute Anbindung an das Bahnnetz (Bahnhof Neusiedler See 1,1 km erreichbar) und der Flughafen Wien ist nur 25 Minuten entfernt. Diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte (Billa, Spar), Restaurants und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die unter Naturschutz stehende Landschaft Neusiedler See bietet optimale Voraussetzungen für vielseitige Freizeitaktivitäten und erholsame Stunden in idyllischer Lage – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem eigenen Boot!

## **Rundherum**

Die Region um Neusiedl bietet ein mildes, südliches Mikroklima mit mehr als 300 Sonnentagen im Jahr. Die einzigartige Landschaft mit den weiten Ebenen, idyllischen Weingärten sowie die außergewöhnliche Pflanzen- und Tierwelt begeistern jeden Naturliebhaber. Die direkte Umgebung bietet sowohl ein großes kulturelles, kulinarisches wie auch sportliches Angebot mit optimalem Erholungswert.

## **Kulinarik und Genuss**

Zu den Leckerbissen der insgesamt 13 Genussregionen im Burgenland zählen unter anderem zahlreiche Fischspezialitäten, das Pannonische Mangalitzaschwein und das Seewinkel-Steppenrind. Im beliebten Restaurant Mole West wird neben herrlichen Ausblicken auch ausgezeichnete Küche geboten.

Das Burgenland ist weltweit für seine ausgezeichneten Weine bekannt. Zahlreiche prämierte Weingüter befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Seewinkel ist mit seinem Mikroklima eine der wenigen großen Süßweinhochburgen der Welt. Rund um den Neusiedlersee befinden sich zahlreiche Lokalitäten, vom Gourmetrestaurant bis zur einfachen Weinschenke, wo Sie das große lokale, kulinarische Angebot genießen können.

## **Kulturelle Highlights**

Auch im Bereich der Kultur hat diese Region einiges zu bieten: Ausstellungen, Schlösser (Schloss Hof, Schloss Halbturn, Schloss Esterhazy), sowie zahlreiche Sommerfestivals sorgen für Abwechslung und Unterhaltung.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097650?accessKey=6745>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

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.