

**„Sonnenblick Schützen“ | Zuhause ankommen – Zwischen  
Berg und See | Unbefristet mit Kaufoption**



**Objektnummer: 5114/364456391**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7081 Schützen am Gebirge
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	121,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.299,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.299,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



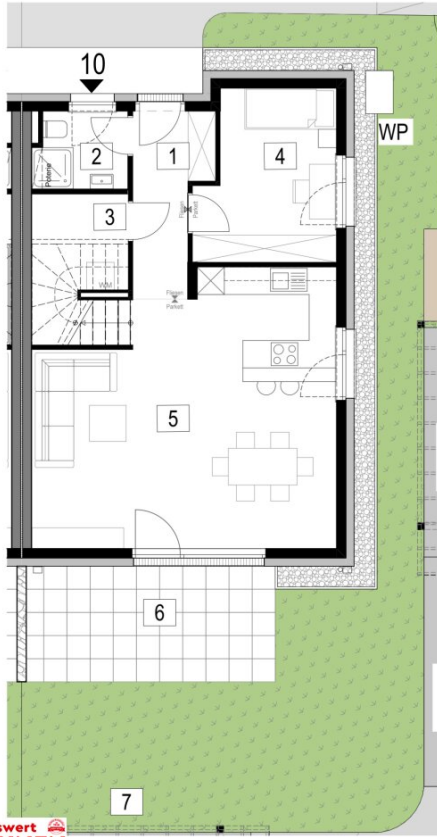
**Ljubica Stojic**

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

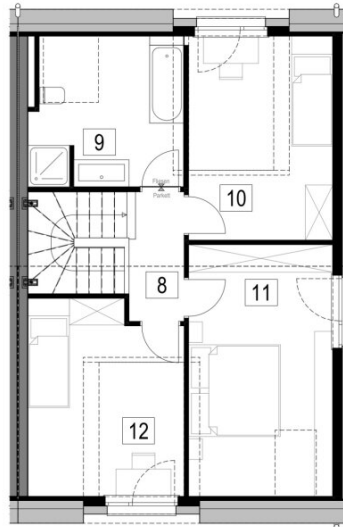
T +43 1 605 73504



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Schützen am Gebirge  
Verkaufsplan

5 Doppelhäuser, 1 Einfamilienhaus  
Neusiedlerstraße 91, 7081 Schützen am Gebirge

**TOP 10 121,67 m<sup>2</sup>**

RAUMLISTE EG	
1 Vorraum	7,17m <sup>2</sup>
2 Bad/ Wc	3,39 m <sup>2</sup>
3 Technik / AR	6,55 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	10,06 m <sup>2</sup>
5 Wohnen / Essen	34,54 m <sup>2</sup>

RAUMLISTE OG	
8 Gang	3,38 m <sup>2</sup>
9 Bad/Wc	10,76 m <sup>2</sup>
10 Zimmer	14,00 m <sup>2</sup>
11 Zimmer	17,27 m <sup>2</sup>
12 Zimmer	13,95 m <sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE	
6 Terrasse	13,57 m <sup>2</sup>
7 Garten	70,79 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1 10 A	12,5 m <sup>2</sup>
Stellplatz 2 10 B	12,5 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	5,0 m <sup>2</sup>



GH...Gartenhütte  
PV...PV-Ankde  
MP...Müllplatz  
AG...Allgemeine Grünfläche  
STPL...Stellplatz  
WP...Wärmepumpe

Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur ein Vorschlag und ist im Kaufvertrag nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte sind circa-Maße. Maßtoleranzen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Die im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen frei- und zugänglich zu halten.

\* Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung / Behördenvorg. ändern.

architurbo **Lebenswert WOHNEN**  
Architekturgesellschaft m.b.H. Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

Planstand: 24.03.2026 Format A4 Index: Seite:1/3





## Schützen am Gebirge

### Verkaufsplan

5 Doppelhäuser, 1 Einfamilienhaus  
Neusiedlerstraße 91, 7081 Schützen am Gebirge

**TOP 10 121.67 m<sup>2</sup>**

#### AUSSENBEREICHE

6 Terrasse	13,57 m <sup>2</sup>
7 Garten	70,79 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1 10A	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 2 10B	12,50 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	5,00 m <sup>2</sup>



GH: Gartenhütte MP: Müllplatz STPL: Stellplatz  
PV: PV-Ankote AG: Allgemeine Grünfläche WP: Wärmepumpe

Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur ein Vorschlag und ist im Kaufvertrag nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte sind circa-Maße. Maßtoleranzen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Die im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen frei- und zugänglich zu halten.

\* Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung / Behördenvorg. ändern.

architurno **Lebenswert**  
Architekturgesellschaft m.b.H. **WOHNEN**

Planstand: 24.03.2026 Format A4 Index: Seite:2/3

HAUSNUMMERN | ZUORDNUNG  
71851- Neusiedler Straße 91 - Top 1-10 und Top 12



Schützen am Gebirge  
Verkaufsplan

5 Doppelhäuser, 1 Einfamilienhaus  
Neusiedlerstraße 91, 7081 Schützen am Gebirge



Übersichtsplan



GH...Gartenhütte MP...Müllplatz STPL...Stellplatz  
PV...PV-Module AG...Allgemeine Grünfläche WP...Wärmepumpe

Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur ein Vorschlag und ist im Kaufvertrag nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte sind ca-Werte. Maßkennzeichnungen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Die im Plan dargestellten Schächte sind für Überprüfungen frei- und zugänglich zu halten.

\* Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung / Behördenvorg. ändern.

architurno **Lebenswert WOHNEN**  
Architekturgesellschaft mbH Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

Planstand: 24.03.2026

Seite: 3/3

## Objektbeschreibung

Willkommen in Schützen am Gebirge – einem Ort, an dem die Zeit ein wenig langsamer vergeht und das Leben dafür umso intensiver wird. Eingebettet zwischen den sanften Hügeln des Leithagebirges und der Weite des Neusiedler Sees entsteht ein Wohnprojekt, das mehr ist als nur ein Zuhause: ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben.

Mit "*Sonnenblick Schützen*" präsentieren wir Ihnen ein exklusives Neubauprojekt auf Eigengrund – freifinanziert, in unbefristeter Miete mit attraktiver Kaufoption. Hier trifft moderne Architektur auf hochwertige Ausstattung und naturnahe Lebensqualität – ein Zuhause, das Familien Geborgenheit, Freiraum und Zukunft schenkt.

**Die Häuser werden in unbefristeter Miete mit 3 Kaufoptionen angeboten. Die Preise können Sie der beigefügten Preisliste entnehmen.**

### Das erwartet Sie:

- 11 stilvolle Wohneinheiten (1 Einzelhaus und 10 Doppelhaushälften) mit großzügigen 125–135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sonnige Eigengärten von ca. 66 bis 158 m<sup>2</sup> – Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen
- Jeweils 2 PKW-Stellplätze, teilweise mit Carport
- Nachhaltige Ausstattung: Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaik- und Sonnenschutz
- Bewährte Ziegelmassiv-Bauweise
- Schlüsselfertige Ausführung mit durchdachter Qualität

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den möblierten Fotos um Symbolfotos bzw. um KI generierte Fotos handelt. Die Einrichtung wie auch die Gerätehütte sind nicht Bestandteil des Vertrages. Es wird jedoch eine Fläche vorbereitet, die für die Aufstellung einer Gerätehütte

vorgesehen ist. *\*Änderungen und Irrtümer vorbehalten*

Und das Beste: Sie wohnen dort, wo andere ihre Freizeit verbringen – nur wenige Minuten vom Neusiedler See entfernt, mit idealer Anbindung, aber dennoch abseits von Lärm und Hektik.

Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2027 geplant.

Wir freuen uns darauf, Ihnen schon bald Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen – und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Sie haben noch Fragen zum Projekt oder hätten gerne einen Beratungstermin vor Ort?**

**Frau Stojcic steht Ihnen unter 0664/ 441 98 68 sowie unter [L.stojcic@wbv-gfw.at](mailto:L.stojcic@wbv-gfw.at) gerne zur Verfügung!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <6.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap