

**WEITBLICK - Über den Dächern von Neusiedl am See  
eröffnet sich eine Aussicht, die jeden Tag aufs Neue  
begeistert.**



**Objektnummer: 2604**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	427,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	585,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.880.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.209,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH

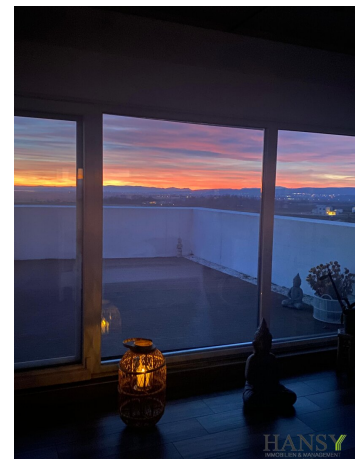
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

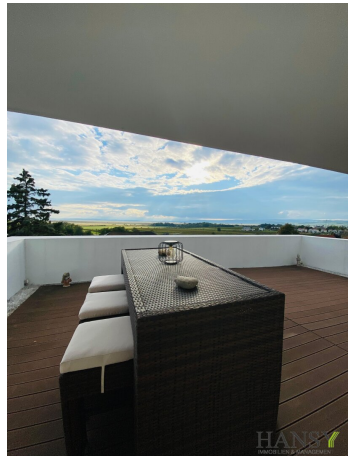
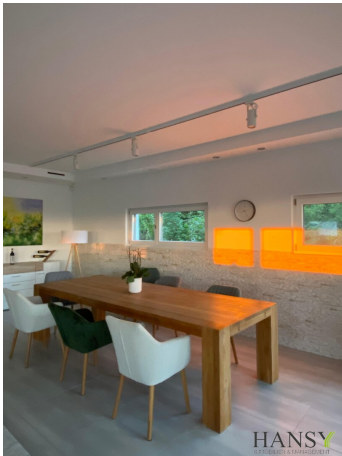
T +43 664 4232494  
H +43 664 4232494

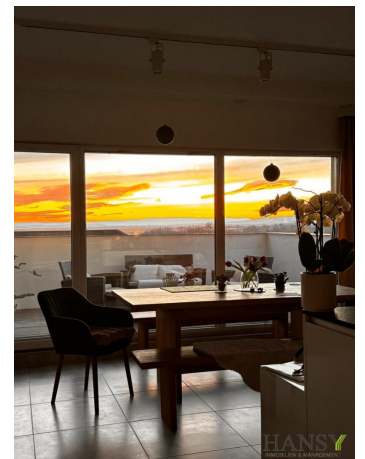
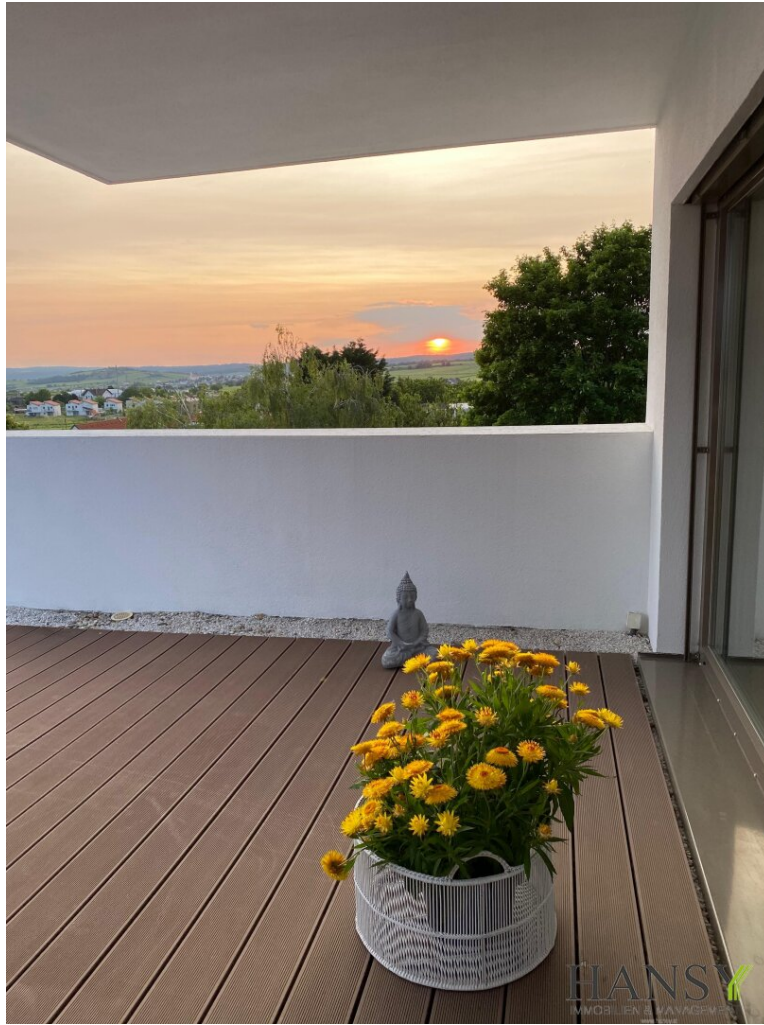
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



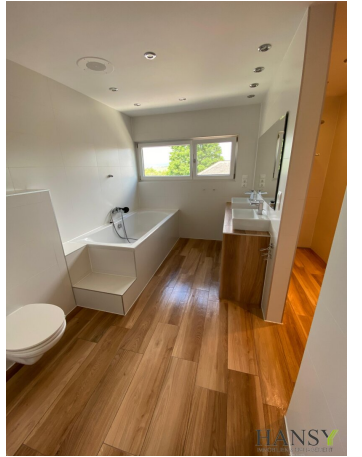
termin zur

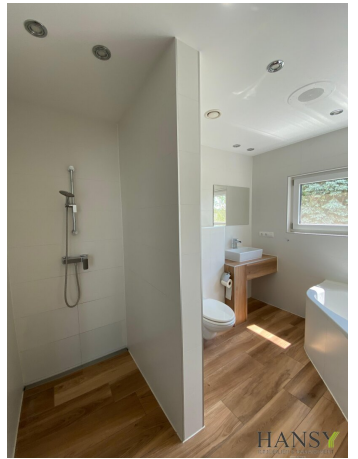


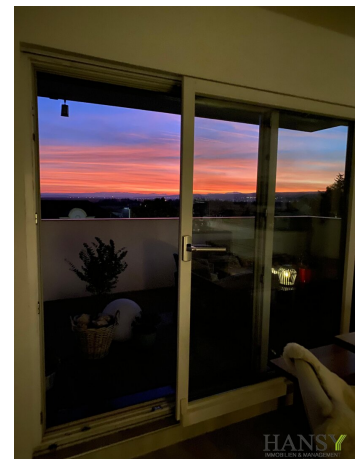














## FLÄCHENAUFSTELLUNG

**GRUNDSTÜCKSGR.** 1014 m<sup>2</sup>  
**VERBAUTE FLÄCHE** 354,62 m<sup>2</sup>(35%)

**WNFL. GESAMT** 427,90 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE GESAMT** 585,73 m<sup>2</sup>

### UNTERGESCHOSS

VORRAUM/GANG 33,72 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 26,31 m<sup>2</sup>  
BAD 6,32 m<sup>2</sup>  
WC 1,69 m<sup>2</sup>  
GAST 10,08 m<sup>2</sup>  
WASCHKÜCHE 9,92 m<sup>2</sup>  
TECHNIK/LAGER 15,31 m<sup>2</sup>  
LAGER 5,80 m<sup>2</sup>  
LAGER 15,99 m<sup>2</sup>  
SCHRANKR. 7,04 m<sup>2</sup>  
**132,18 m<sup>2</sup>**

### ERDGESCHOSS

VORRAUM 24,10 m<sup>2</sup>  
WOHNKÜCHE 64,44 m<sup>2</sup>  
WC 1,89 m<sup>2</sup>  
SPEIS 7,79 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 11,88 m<sup>2</sup>  
LAGER 5,80 m<sup>2</sup>  
SPIELRAUM 37,61 m<sup>2</sup>  
**153,51 m<sup>2</sup>**

### 1.OBERGESCHOSS

GANG 15,68 m<sup>2</sup>  
WOHNRAUM 38,49 m<sup>2</sup>  
BAD-DAMEN 12,17 m<sup>2</sup>  
BAD-HERREN 8,01 m<sup>2</sup>  
SCHRANKR. 7,92 m<sup>2</sup>  
LAGER 6,56 m<sup>2</sup>  
SCHLAFZIMMER 13,14 m<sup>2</sup>  
SCHRANKR. 7,86 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 16,19 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 16,19 m<sup>2</sup>  
**142,21 m<sup>2</sup>**

### NEBENRÄUME 157,83 m<sup>2</sup>

EINSTELLRAUM 68,46 m<sup>2</sup>  
ABSTELLR. 16,24 m<sup>2</sup>

LAGER 21,38 m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM 3,98 m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM 16,51 m<sup>2</sup>

LAGER 31,26 m<sup>2</sup>

### LEGENDE:

254	BESTAND	240	ZIEGEL	140	STAHL
50	ABBRUCH	90	BETON	30	DÜNNWAND
240	NEU		STAHLBETON		HOLZ

WIR WEISEN AUF DIE VERPFLICHTUNG ZUR BESTELLUNG VON BAUKOORDINATOREN UND AUF DIE SONSTIGEN VERPFLICHTUNGEN DURCH DAS BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ, -BauKG, BGBl. I Nr. 37/1999 HIN.

DIE EINSCHLÄGIGEN OIB-RICHTLINIEN WERDEN BERÜCKSICHTIGT.

DER SCHUTZ VOR BRANDÜBERSCHLAG WIRD BEI ÖFFNUNGEN ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. OIB-RICHTLINIE 2. AUSGEFÜHRT.

DIE RAUCHWARMELDER WERDEN LT. OIB-RICHTLINIE 2. EINGEBAUT.

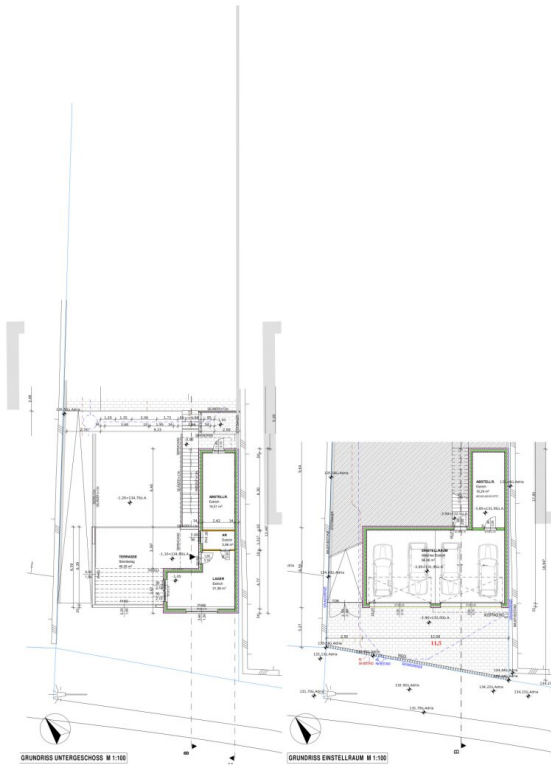
SÄMTLICHE INNENLIEGENDEN RÄUME WERDEN MECHANISCH BE- U. ENTLÜFTET.

DAS OBJEKT WIRD MIT EINER BLITZSCHUTZANLAGE AUSGESTATTET.

DIMENSIONIERUNG DER KANAL SOWIE LAGE UND DIMENSIONIERUNG DER DARABEN BE- U. ENTLÜFTUNG LT. ANGABEN DER HAUSTECHNIKPLÄNE.

MIT DER UNTERSCHRIFT BESTÄTIGT, DASS MIT DER VERLEGENDE DER PLAN

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at







## Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Weitblick

Hier erlebt man Natur nicht als Kulisse, sondern als Teil des Alltags.

Mit rund 425 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus außergewöhnlich viel Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Ob als repräsentatives Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die großzügige Architektur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Das Erdgeschoss eignet sich hervorragend als eigenständiger Bereich für Gäste, erwachsene Kinder oder Großeltern. Ebenso denkbar sind eine Ordination, eine Praxis, Kanzlei oder Büroräumlichkeiten mit separatem Zugang. Mehrere Räume bieten zudem ideale Voraussetzungen für Seminare, Beratungen, Yoga-, Therapie- oder Bewegungsangebote.

Im Mittelpunkt des Hauses steht das großzügige, lichtdurchflutete Wohnen. Große Fensterflächen holen den See ins Haus und schaffen eine Verbindung zwischen Innenraum und Landschaft, die zu jeder Jahreszeit begeistert.

Zwei weitläufige Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen laden dazu ein, den Ausblick zu genießen, Gäste zu empfangen oder einfach den Alltag hinter sich zu lassen.

Auf der Rückseite des Hauses stehen weitere Garten- und Terrassenflächen zur Verfügung, die nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden können. Ob Pool, Wellnessbereich oder Gartenlounge – die Möglichkeiten sind ebenso vielfältig wie die Aussicht.

Für Komfort im Alltag sorgen drei Badezimmer, vier Toiletten, großzügige Stauraumlösungen, eine große Garderobe, praktische Nebenräume sowie eine Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Zusätzliche Stellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Ein bereits vorbereiteter Liftschacht ermöglicht bei Bedarf den späteren Einbau eines Aufzuges und schafft damit die Voraussetzung für barrierefreies Wohnen über mehrere Ebenen.

Auch die Lage verbindet auf ideale Weise Ruhe und Infrastruktur. Direkt am Radweg gelegen, sind Bahnhof und Kindergarten bequem zu Fuß erreichbar. Der Blick auf den Golfplatz und die unmittelbare Nähe zur Natur verleihen dem Standort eine besondere Lebensqualität.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die Großzügigkeit schätzen. An Familien, die Raum für mehrere Generationen suchen. An Unternehmer, Freiberufler oder Ärzte, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Und an alle, die jeden Tag mit einem der schönsten Ausblicke des Neusiedler Sees aufwachen möchten.

Denn manche Immobilien bieten Wohnfläche. Diese bietet Lebensqualität, Freiheit und Weitblick.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap