

## **Attraktives Investment - 3 Zimmer Gartenwohnung im Neusiedlerseegebiet**



**Objektnummer: 25908**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7072 Mörbisch am See
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,05
<b>Kaufpreis:</b>	243.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	37,02 €
<b>USt.:</b>	37,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ute Seidl**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



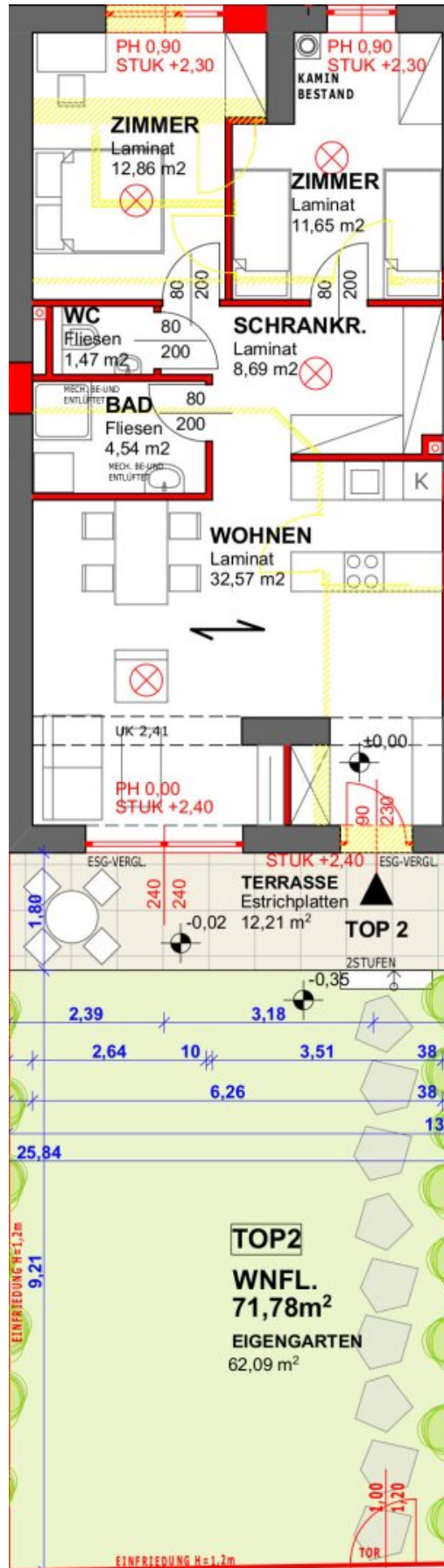












## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und Blick in Richtung Neusiedlersee ist ein attraktives Investment im lebenswerten Mörbisch am See. Die Wohnung (ca. 72 m<sup>2</sup>) befindet sich im Erdgeschoß und besticht mit einem großzügigen Eigengarten (ca. 62 m<sup>2</sup>) sowie einer sonnigen Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>).

### Die Ausstattungs-Highlights:

- Parkettböden & Fliesen
- Fußbodenheizung & Zentralheizung
- Klimaanlage
- Doppel-/Mehrfachverglasung, öffnbare Fenster
- Personenaufzug
- Rollos
- Ostseitige Terrasse
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade

### Die Lage-Highlights:

- Neusiedler See in Sichtweite
- Supermarkt ca. 5 Gehminuten

- Seefestspiele Mörbisch direkt vor der Haustür
- Hoher Erholungswert: See, Natur, Weinberge, Radwege
- Gute Anbindung nach Eisenstadt und Wien

Der Kaufpreis für diese in ausgezeichnetener Lage befindliche Eigentumswohnung beträgt € **243.900,-**. Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### **Ausstattungsbeschreibung**

- NEUBAU, Baujahr 2020
- 15 Wohneinheiten
- Grundrisse mit Flächen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis ca. 72 m<sup>2</sup>
- großzügige Freiflächen
- Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- modernes Wohnkonzept
- Personenaufzug

### **Lage und Verkehrsanbindung**

Hier trifft Stadtleben auf Natur! Ruhige Wohnlage mit pannonischem Klima und vielen

Sonnenstunden.

Genießen Sie Wohnen in Mörbisch am Neusiedlersee – einem der beliebtesten Orte des Burgenlands. Die charmante Gartenwohnung verbindet entspannte Lebensqualität mit unmittelbarer Nähe zum See, den renommierten Seefestspielen, ausgezeichneten Radwegen sowie einer traditionsreichen Wein- und Genussregion.

## **Weitere Details**

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

**Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.**

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 <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap