

**Privates Seehaus der Extraklasse | Erste Reihe | Exklusive
Architektur | 30 Min. von Wien**



Objektnummer: 1945/2443

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörfel
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,68 m ²
Nutzfläche:	307,87 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	70,89 m ²
Kaufpreis:	1.595.000,00 €
Sonstige Kosten:	1.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19







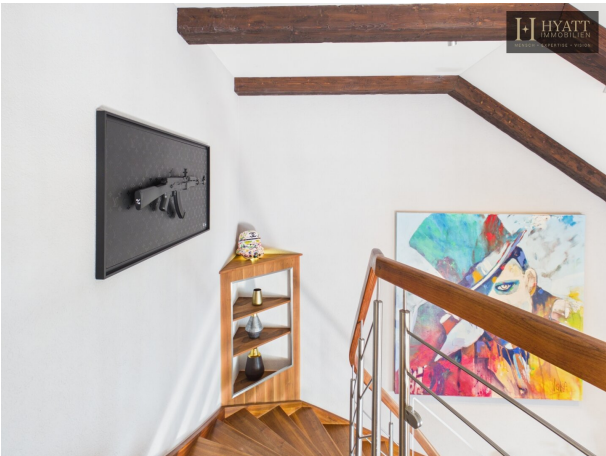


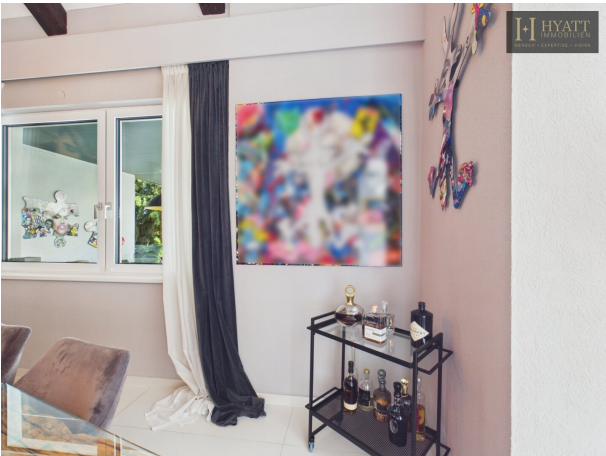






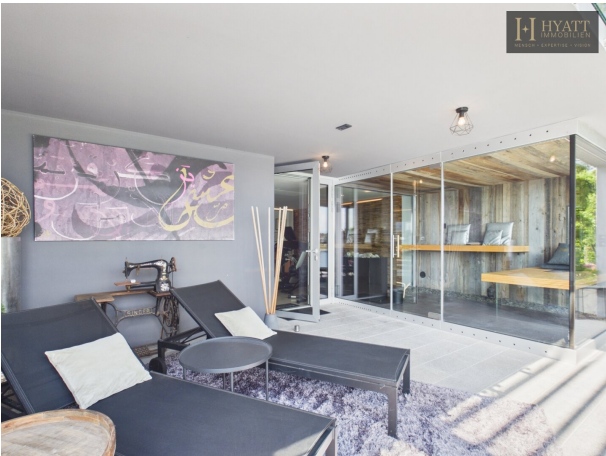
















I-HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I-HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I-HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION





Objektbeschreibung

Eine der seltene Seeliegenschaft, direkt in erster Reihe am See.

Nur ca. 30 Minuten südlich von Wien | A2-Abfahrt Wiener Neustadt

Manche Immobilien kann man fotografieren. Andere muss man erleben.

Dieses außergewöhnliche Seehaus gehört zur zweiten Kategorie.

Direkt in erster Reihe am privaten See entstand eine Liegenschaft, wie sie selbst hier kaum zu finden ist. Großzügige Architektur, außergewöhnliche Raumkonzepte und ein Grundstück, das sich deutlich von den umliegenden Parzellen abhebt, schaffen ein Wohngefühl, das nur wenige Immobilien bieten können.

Schon beim Betreten wird klar, dass dieses Haus nicht nach klassischen Grundrissen geplant wurde. Spannende Sichtachsen, offene Ebenen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich erzeugen eine Raumwirkung, die weit über Quadratmeter hinausgeht. Jeder Bereich eröffnet neue Perspektiven auf das Wasser und vermittelt das Gefühl eines privaten Boutique-Resorts.

Bodentiefe Glasflächen holen den See direkt ins Wohnzimmer. Mehrere sonnige Südterrassen schaffen zu jeder Tageszeit ihren eigenen Lieblingsplatz – vom ersten Kaffee am Morgen bis zum Sonnenuntergang am Wasser.

Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich breite Grundstück mit **ca. 902 m²** und einer **privaten Uferlinie von ca. 22 Metern**. Während die meisten Grundstücke am See deutlich schmaler ausfallen, bietet diese Liegenschaft ein Maß an Privatsphäre und Exklusivität, das heute kaum noch verfügbar ist.

Ob als exklusiver Hauptwohnsitz oder als private See-Residenz – hier verbindet sich absolute Ruhe mit der Nähe zur Stadt. Wiener Neustadt ist in wenigen Minuten erreichbar, Wien in rund 30 Minuten.

Highlights

- ca. **307,87 m²** Gesamtnutzfläche inkl. Terrassen und Stellplätze
- ca. **215,57 m²** Innen-Nutzfläche inkl. Spa, Sauna, Fitnessbereich, Weinkeller, Speise und Kellergeschoss

- ca. **144,68 m²** Wohnnutzfläche (EG + DG)
- ca. **902 m²** Grundstück
- direkte Seelage in erster Reihe
- ca. **22 m** private Uferlinie
- außergewöhnliche Architektur mit einzigartigem Raumkonzept
- mehrere Südterrassen
- Spa- und Wellnessbereich
- Weinkeller
- Klimaanlage
- energieeffiziente Haustechnik
- Garage und hochwertige technische Ausstattung
- Nutzung nur privat / Freizeit / Zweitwohnsitz
- Für beide Parzellen zusammen monatlich: **€ 1.500,-**

Liegenschaften dieser Qualität gelangen nur äußerst selten auf den Markt.

Wer hier kauft, entscheidet sich nicht nur für ein Haus, sondern für ein Lebensgefühl, das

heute kaum noch zu finden ist. Genau deshalb erschließt sich der wahre Charakter dieser Immobilie erst bei einer persönlichen Besichtigung.

Sicher formuliert wäre: „**Die beiden Parzellen umfassen zusammen ca. 902 m². Die Verträge laufen zunächst bis 30.04.2036 und sehen zusätzlich ein Vormietrecht auf weitere 10 Jahre vor.**“

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap