

# EXKLUSIVES ENTWICKLUNGSAREAL AM NEUSIEDLERSEE - Yachthafen Fert?rákos/ UNGARN



**Objektnummer: 2261/131**

**Eine Immobilie von SE Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7072 Mörbisch am See
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **B.Sc. Sara Hufnagl**

SE Immobilien GmbH  
Waldsiedlung 9  
4595 Waldneukirchen

T +43 650 3069982

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Areal in einzigartiger Wasserlage vereint Seltenheit, Größe und nahezu unbegrenztes Entwicklungspotenzial. Der derzeit als Yachthafen genutzte Standort überzeugt durch seine hochwertige Infrastruktur, eine großzügige Grundstücksfläche sowie eine hervorragende Erreichbarkeit – und bietet zugleich die ideale Grundlage für eine Vielzahl an Nutzungskonzepten.

Das Herzstück der Liegenschaft bildet die weitläufige Hafenanlage mit direktem Zugang zum Wasser, ergänzt durch großzügige Freiflächen, Bestandsgebäude sowie bereits erschlossene Verkehrs- und Versorgungsstrukturen.

Die ruhige, naturnahe Umgebung schafft eine exklusive Atmosphäre und eröffnet gleichzeitig vielfältige Perspektiven für Investoren, Projektentwickler oder private Erwerber.

Ob als exklusives privates Anwesen oder als wirtschaftlich attraktives Bewirtschaftungsobjekt diese Liegenschaft bietet vielseitige Perspektiven:

- Weiterentwicklung als moderner Yachthafen mit gehobenem Serviceangebot  
Transformation in ein exklusives Freizeit- und Sportzentrum
- Errichtung einer hochwertigen Hotel- oder Resortanlage
- Entwicklung eines privaten Luxus-Anwesens mit eigenem Wasserzugang Kombination aus Wohnen, Tourismus und Freizeit (Mixed-Use-Konzept)

Dank der flexiblen Widmung bzw. der potenziellen Umwidmungsmöglichkeiten (je nach behördlicher Abstimmung) bietet dieses Objekt eine seltene Chance, ein visionäres Projekt in erstklassiger Lage zu realisieren.

### **Bestand und Infrastruktur**

Die Liegenschaft ist nicht als reine Entwicklungsfläche zu betrachten, sondern als Standort mit bestehender Nutzung, gewachsener Historie und operativer Grundlage. Der Hafenbereich ist derzeit weiterhin in Verwendung und verpachtet, was die laufende Nutzbarkeit des Areals unterstreicht. Darüber hinaus wurden die Flächen

für Beherbergung, Veranstaltungen und gruppenbezogene Aufenthalte in der Vergangenheit intensiv genutzt. Insbesondere Nutzungen im Zusammenhang mit Schulsportwochen,

touristischen Aufhalten und Veranstaltungen belegen die vielseitige Einsetzbarkeit des Standortes. Für einen Erwerber eröffnet dies die Möglichkeit, sowohl an bestehende Nutzungsformen anzuknüpfen als auch eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung auf bereits etablierter Basis zu realisieren.

Das Areal besteht derzeit aus:

- 2 Bestandsgebäude: Beherbergung & Gastronomie; Sanitärgebäude für Besucher
- Flächen für Beherbergung, Gastronomie und Veranstaltungen bestehende Hafenanlage
- derzeit genutzter und verpachteter Hafenbereich
- Tennisplätze
- Einfahrts- und Zufahrtsbereiche
- erschlossene Freiflächen
- weitere Entwicklungsflächen

## **Ausstattung**

- Repräsentative Hafenanlage mit exklusivem, direktem Wasserzugang
- Großzügig dimensioniertes Areal mit klar strukturierter Flächenaufteilung und weitläufigem Entwicklungsspielraum
- Etablierte Bestandsflächen im Bereich gehobener Gastronomie und gewerblicher Beherbergung Voll erschlossene Liegenschaft mit vorhandenen Zufahrts- und internen Erschließungsstrukturen Bestehende Versorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser,

Abwasser) als solide Grundlage für hochwertige Projekte

- Eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung mit außergewöhnlichem Erholungs- und Freizeitwert
- Höchste Privatsphäre in exklusivem Umfeld mit geringer Bebauungsdichte
- Komfortable Erreichbarkeit bei gleichzeitig abgeschirmter, privilegierter Lage

Dieses Areal richtet sich an anspruchsvolle Investoren und Visionäre, die das Potenzial dieser besonderen Liegenschaft erkennen und in ein nachhaltiges, wertbeständiges Projekt verwandeln möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <10.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap