

## Mediterranes Wohnambiente in Top Lage in Neusiedl am See - Exklusives Wohnen mit Stil, Komfort und Lebensqualität - mit Dichtbetonkeller!



**Objektnummer: 960/75106**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	146,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	281,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	113,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824





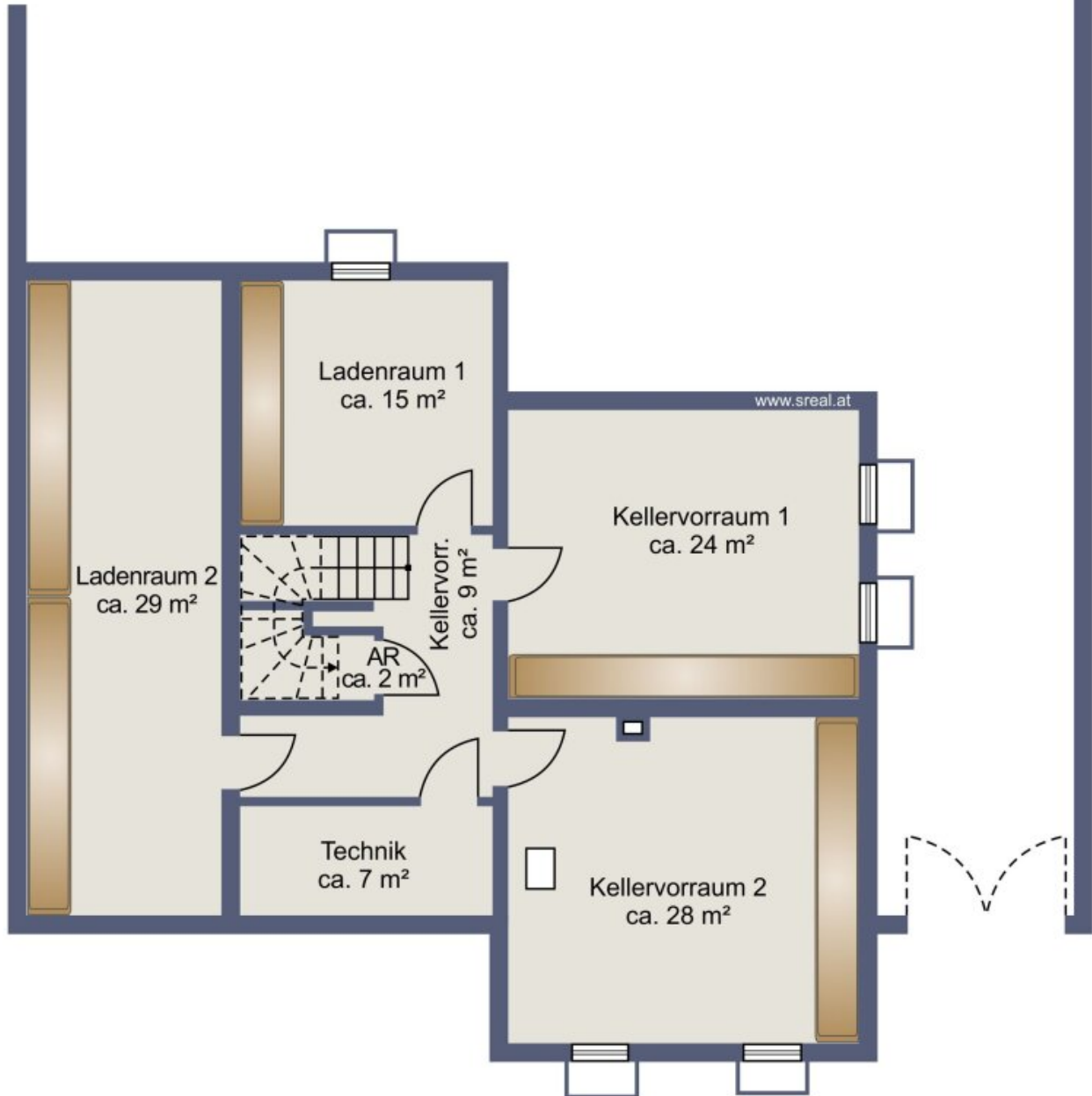








Planskizze Erdgeschoss



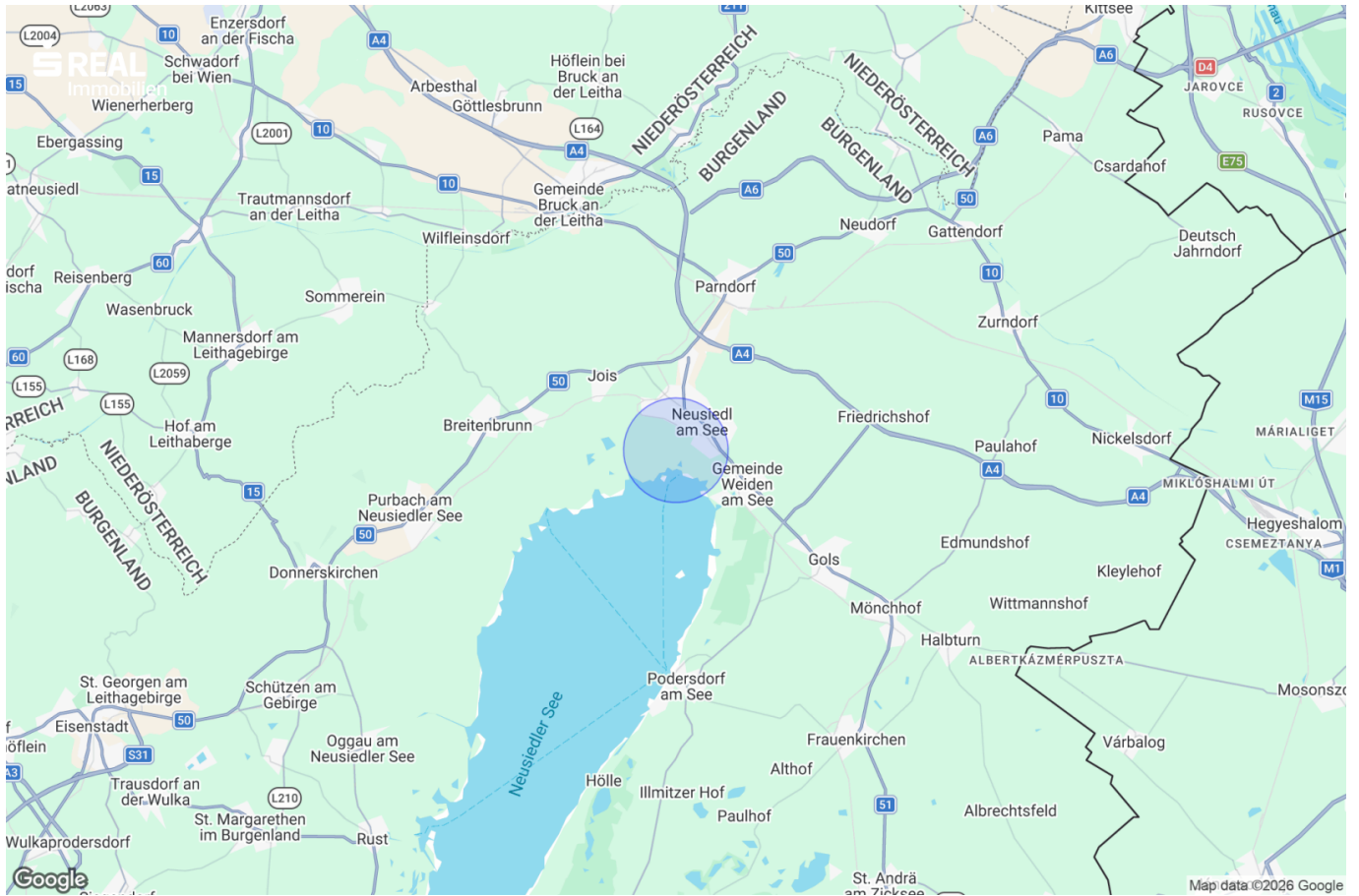
## Planskizze Keller



Mitglied des  
immobilienring.at



## Planskizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen** von Neusiedl am See erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus – ein Zuhause, das **mediterrane Architektur, hochwertige Bauqualität** und **modernen Wohnkomfort** auf eindrucksvolle Weise miteinander verbindet.

Auf einem **832 m<sup>2</sup>** großen **Grundstück** befindet sich diese Immobilie, die mit stilvoller Architektur, durchdachter Raumgestaltung und einer unverwechselbaren Wohnatmosphäre begeistert.

Trotz der angenehm ruhigen und gepflegten Nachbarschaft befinden sich das **Stadtzentrum**, das **Schulzentrum, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten** sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs **nur wenige Gehminuten entfernt**. Diese seltene Kombination aus Privatsphäre und perfekter Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

Bereits beim Betreten des Hauses entfaltet sich ein außergewöhnliches Wohngefühl. Großzügige Räume, beeindruckende Lichtverhältnisse und eine offene Architektur schaffen eine Atmosphäre von Weite und Eleganz. Bodentiefe Fensterfronten holen den liebevoll angelegten Garten ins Haus und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Der stilvolle **Kamin** bildet das Herzstück des Wohnbereichs sowie die kunstvoll gestaltete Wand aus originalem **St. Margarethener Sandstein**, die dem Wohnraum eine exklusive und unverwechselbare Note verleiht.

Die **moderne Küche** überzeugt mit einer großzügigen Kochinsel, hochwertigen Materialien und einer edlen Arbeitsplatte aus gebürstetem Granit. Ein angrenzender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Von der Küche sowie vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die weitläufige, **überdachte Terrasse** – der perfekte Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Blick in den wunderschönen Garten.

Das **Erdgeschoss** bietet neben dem großzügigen **Wohn- und Essbereich** ein komfortables **Schlafzimmer** mit direktem Zugang zu einer Ankleide sowie dem hochwertig ausgestatteten **Badezimmer** und eignet sich dadurch auch ideal für das Wohnen auf einer

Ebene.

Ein einladender **Vorraum** mit Stauraummöglichkeiten, ein separates **Gäste-WC** sowie der direkte Zugang zur **Garage** runden diese Ebene ab.

Im **Obergeschoss** empfängt Sie eine offene **Galerie**, die sich optional als Homeoffice, Bibliothek oder stilvoller Rückzugsort nutzen lässt. **Zwei weitere Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für Familie oder Gäste. Beide Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum **überdachten Balkon**. Das großzügige **Badezimmer** ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design.

Ein weiterer besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist der **vollständig unterkellerte Dichtbetonkeller**. Neben einem großzügigen **Technikraum**, einer modernen **Entkalkungsanlage** sowie **mehreren praktischen Abstellräumen** stehen hier zwei außergewöhnlich großzügige Mehrzweckräume zur Verfügung, die sich flexibel als Fitnessraum, Hobbyraum, Atelier, Gästebereich oder Homeoffice nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch eine eigene **Dusche** sowie ein separates **WC** und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der **Außenbereich** präsentiert sich wie eine private Gartenoase. Die **großzügige, überdachte Terrasse** lädt zum Verweilen ein und eröffnet den Blick auf einen liebevoll angelegten Garten mit zahlreichen blühenden, **winterharten Pflanzen** sowie ausgewählten **Obstbäumen**, darunter Weichsel, Kirsche, Birne, Khaki und Weingartenpflirsich. Abgerundet wird der Außenbereich durch ein **Gartenhaus**, das neben praktischem Stauraum für Gartengeräte auch einen **überdachten Sitzbereich** bietet. Eingebettet in das gepflegte Grün entsteht hier ein idyllischer Rückzugsort, der zum Verweilen einlädt und dem Garten eine besondere Atmosphäre verleiht. Ein eigener **Brunnen**, eine automatische **Bewässerungsanlage** sowie ein **Rasenmäroboter** sorgen für höchsten Komfort und eine mühelose Gartenpflege.

Auch technisch erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche. Beheizt wird die Immobilie mittels einer energieeffizienten **Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**. Sämtliche Fenster und Terrassentüren sind mit **Insektenschutz** ausgestattet und unterstreichen den hohen Wohnkomfort bis ins Detail.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein Einfamilienhaus – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Mediterranes Flair, hochwertige Materialien, großzügige Wohnräume und eine der besten Wohnlagen von Neusiedl am See schaffen ein Zuhause, das Eleganz, Geborgenheit und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

## **Lage**

Neusiedl am See ist direkt über die Autobahn A 4 und B 50 erreichbar, hat eine sehr gute Anbindung an das Bahnnetz (Bahnhof Neusiedler See 1,1 km erreichbar) und der Flughafen Wien ist nur 25 Minuten entfernt. Diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte (Billa, Spar), Restaurants und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die unter Naturschutz stehende Landschaft Neusiedler See bietet optimale Voraussetzungen für vielseitige Freizeitaktivitäten und erholsame Stunden in idyllischer Lage – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem eigenen Boot!

## **Rundherum**

Die Region um Neusiedl bietet ein mildes, südliches Mikroklima mit mehr als 300 Sonnentagen im Jahr. Die einzigartige Landschaft mit den weiten Ebenen, idyllischen Weingärten sowie die außergewöhnliche Pflanzen- und Tierwelt begeistern jeden Naturliebhaber. Die direkte Umgebung bietet sowohl ein großes kulturelles, kulinarisches wie auch sportliches Angebot mit optimalem Erholungswert.

## **Kulinarik und Genuss**

Zu den Leckerbissen der insgesamt 13 Genussregionen im Burgenland zählen unter anderem zahlreiche Fischspezialitäten, das Pannonische Mangalitzaschwein und das Seewinkel-Steppenrind. Im beliebten Restaurant Mole West wird neben herrlichen Ausblicken auch ausgezeichnete Küche geboten.

Das Burgenland ist weltweit für seine ausgezeichneten Weine bekannt. Zahlreiche prämierte Weingüter befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Seewinkel ist mit seinem Mikroklima eine der wenigen großen Süßweinhochburgen der Welt. Rund um den Neusiedlersee befinden sich zahlreiche Lokalitäten, vom Gourmetrestaurant bis zur einfachen Weinschenke, wo Sie das große lokale, kulinarische Angebot genießen können.

## Kulturelle Highlights

Auch im Bereich der Kultur hat diese Region einiges zu bieten: Ausstellungen, Schlösser (Schloss Hof, Schloss Halbturn, Schloss Esterhazy), sowie zahlreiche Sommerfestivals sorgen für Abwechslung und Unterhaltung.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3154424?accessKey=6af5>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.