Traditioneller Streckhof mit Seeblick in Breitenbrunn am Neusiedlersee



Objektnummer: 1643/162

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	185,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	335.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626
















































































SPARTAN
Fruca



























Objektbeschreibung

Historischer Streckhof | ca. 186 m² Wohnfläche | Freier Seeblick | Großzügiger Innenhof | Eigenständige Wohneinheit | Vielseitige Nebengebäude

Mitten im historischen **Ortskern von Breitenbrunn** am Neusiedlersee – einem der schönsten Weinorte des Burgenlandes – befindet sich ein **authentischer Streckhof**, der burgenländische Baukultur, gelebte Geschichte und einen freien **Blick auf den Neusiedlersee** miteinander verbindet. Hinter dem historischen Eingangstor eröffnet sich eine Liegenschaft mit gewachsener Struktur, großzügigen Freiflächen und der für diese traditionelle Hofform charakteristischen Architektur.

Bereits beim Betreten des Innenhofes wird die ursprüngliche Bauweise eines **burgenländischen Streckhofes** erlebbar. Die entlang des Grundstücks **angeordneten Gebäude**, der geschützte Innenhof und der **freie Blick** über die Dächer von Breitenbrunn **bis zum Neusiedlersee** prägen das Erscheinungsbild dieser Liegenschaft und verleihen ihr eine besondere Identität.

Die Highlights auf einen Blick

- **Authentischer Streckhof** im historischen Ortskern von Breitenbrunn am Neusiedlersee
- Rund **120 m² Wohnfläche** im Obergeschoss sowie eine **separate Wohneinheit** mit ca. 66 m² im Untergeschoss
- **Balkon** mit freiem Blick über Breitenbrunn bis zum Neusiedlersee
- **Drei Schlafzimmer** - zwei mit Blick in den ruhigen Innenhof, eines mit zusätzlichem Seeblick
- Großzügiger Innenhof im charakteristischen **Streckhof-Stil**
- **Zahlreiche Nebengebäude** mit Abstell- und Lagerräumen, rund 40 m² großem Erdkeller, großzügigem Schuppen und Gartenhütte

- Schuppen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Werkstatt, Hobby-, Fitness- oder Lagerbereich

- **Massive Ziegelbauweise** mit **Vollwärmeschutzfassade** (2008)

- Gas-Zentralheizung sowie zusätzlicher Festbrennstoffofen für Holz oder Kohle

- Untergeschoss derzeit vermietet - **bestandsfreie Übergabe** mit dem Verkauf

- **Grundstücksfläche 515 m²**, davon 238 m² Baufläche und 277 m² Gartenflächen

- Neusiedlersee, Radwege, Weinberge und Heurigen liegen nur wenige Fahrradminuten entfernt

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck der Liegenschaft. Zum **Objektvideo** gelangen Sie **hier**.

Wohnen mit Weitblick - das Obergeschoss

Eine überdachte Außenstiege führt in das rund **120 m² große Obergeschoss**. Ein großzügiger Vorraum bildet den Auftakt des Wohnbereichs und erschließt sämtliche Räume.

Die **Küche mit Essbereich** geht unmittelbar in das angrenzende **Wohnzimmer** über und bildet den Mittelpunkt des täglichen Wohnens. **Der Balkon** erweitert den Wohnbereich nach außen und eröffnet einen freien **Blick** über die Dächer von Breitenbrunn **bis zum Neusiedlersee**.

Drei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder ein Arbeitszimmer. Zwei Zimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, während das dritte Schlafzimmer zusätzlich einen Blick auf den Neusiedlersee bietet.

Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein **separates WC** ergänzen die Raumaufteilung.

Das Untergeschoss - zusätzliche Wohnfläche mit vielseitigen

Möglichkeiten

Das **Untergeschoss** umfasst eine rund **66 m² große, eigenständige Wohneinheit**. Diese ist derzeit vermietet, wird jedoch mit dem **Verkauf bestandsfrei übergeben** und steht den künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern unmittelbar zur Verfügung.

Die Raumaufteilung umfasst eine **großzügige Wohnküche**, ein **separates Wohnzimmer**, ein **getrennt begehbares Schlafzimmer** sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die eigenständige Einheit eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, als Gästewohnung oder zur Vermietung.

Bauweise & Ausstattung

Die Liegenschaft wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet und verbindet den **ursprünglichen Gebäudebestand** aus dem **Jahr 1950** mit einer **Aufstockung des Obergeschosses**, die **rund 1980** erfolgte. Im Jahr **2008** wurde das Gebäude mit einer **Vollwärmeschutzfassade** ausgestattet.

Zur technischen Ausstattung zählen **Kunststofffenster mit Doppelverglasung** sowie eine **Gas-Zentralheizung**, die rund um das **Jahr 2000 erneuert** wurde. Ergänzend steht ein Festbrennstoffofen für Holz oder Kohle als alternative Heizquelle zur Verfügung.

Großzügige Nebenflächen

Neben den Wohnbereichen verfügt die Liegenschaft über **zahlreiche funktionale Nebenräume**. Mehrere **Abstell- und Lagerräume**, ein eigener Bereich für Waschmaschine und Trockner sowie **großzügige Stellflächen** schaffen praktische Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Platz für Vorräte, Sport- und Freizeitgeräte oder saisonale Ausstattung.

Ein rund **40 m² großer Erdkeller** ergänzt das Raumangebot und eignet sich ideal zur Lagerung von Wein, Lebensmitteln oder anderen temperaturbeständigen Vorräten.

Der **großzügige Schuppen** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Werkstatt, Hobbyraum, Atelier, Fitnessbereich oder zusätzlicher Lagerraum - die Räumlichkeiten lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen. Eine **separate Gartenhütte** bietet darüber hinaus weiteren Stauraum für Gartengeräte und Zubehör.

Ein eigener **Hausbrunnen am Grundstück** erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich und ist insbesondere für die Gartenbewässerung ein wertvoller Pluspunkt.

Mein Service

Gerne präsentiere ich Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich und nehme mir Zeit für

alle Ihre Fragen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins**.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler

Immobilienfachberaterin

Breitenbrunn am Neusiedlersee - zwischen Weinbergen und See

Breitenbrunn am Neusiedlersee zählt zu den traditionsreichsten **Weinbaugemeinden am Westufer des Neusiedlersees**. Der historische Ortskern, die charakteristischen Streckhöfe und die umliegenden Weingärten prägen das Ortsbild ebenso wie die unmittelbare Nähe zum See.

Die Region verbindet **naturnahes Wohnen** mit einem vielfältigen Freizeitangebot. Der Neusiedlersee, weitläufige Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Heurigen und Weingüter befinden sich nur wenige Fahrradminuten entfernt und laden zu Ausflügen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden inmitten der Weinlandschaft ein.

Die Landeshauptstadt **Eisenstadt** ist in rund **15 Fahrminuten** erreichbar, **Sopron** in etwa **20 Minuten**. Der **Flughafen Wien-Schwechat** liegt rund **30 Fahrminuten** entfernt, die **Wiener Stadtgrenze rund 40 Minuten** und das Stadtzentrum - je nach Ziel - etwa eine Stunde. Die Verbindung aus **naturnahem Wohnen**, gelebter Weinkultur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht **Breitenbrunn** zu einem **attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.