

**HOCHWERTIGER ERSTBEZUG | 3 ZIMMER | TERRASSEN |  
TOP LAGE IN NEUSIEDL AM SEE**



**Objektnummer: 7585/19773**

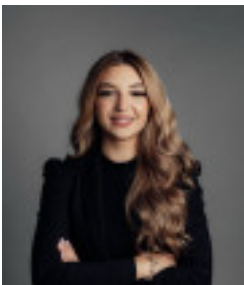
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goldberggasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	277,56 €
USt.:	27,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

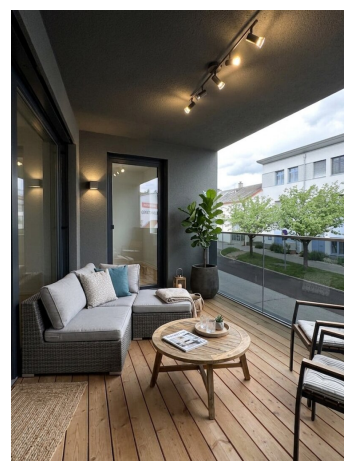
ROTO Immobilien GmbH & Co KG

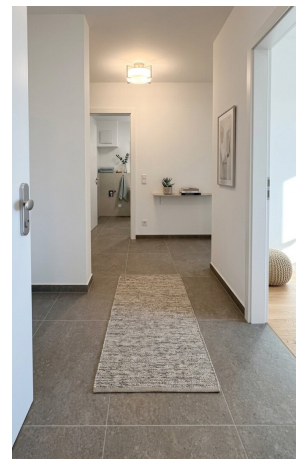
Mitterstraße 36  
8055 Graz

T +43 664 88221901

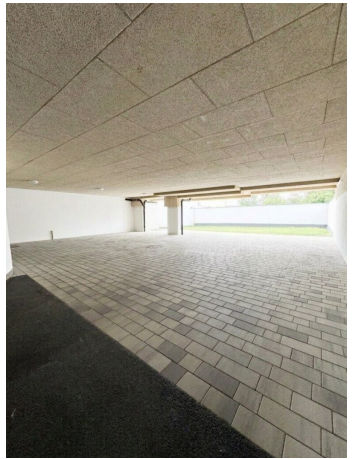
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur











## Objektbeschreibung

### **Exklusiver Erstbezug mit großzügiger Loggia in Neusiedl am See – Modernes Wohnen auf höchstem Niveau!**

- Erstbezug im Neubau (Baujahr 2025)
- 86,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem 3-Zimmer-Grundriss
- Großzügige Loggia mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Lift, Kellerabteil und barrierearmer Zugang
- Überdachter PKW-Stellplatz mit Vorbereitung für eine E-Ladestation um € 15.000,- zusätzlich erwerbbar

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Goldberggasse 5 in Neusiedl am See!**

Diese hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von 86,04 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und einer modernen Ausstattung auf höchstem Niveau. Dank des Lifts gelangen Sie bequem und barrierearm direkt bis vor Ihre Wohnung.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund 30 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die mit ihrer offenen Gestaltung und den bodentiefen Fensterflächen ein helles und freundliches Wohnambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 9,12 m<sup>2</sup> große Loggia, die den Wohnraum perfekt erweitert und zum Entspannen oder gemütlichen Beisammensein im Freien einlädt.

Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über einen separaten begehbaren Schrankraum, der zusätzlichen Stauraum und höchsten Wohnkomfort bietet. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche und einem eleganten Doppelwaschtisch. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den durchdachten Grundriss und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt die energieeffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung. So wohnen Sie nachhaltig, energieeffizient und zukunftssicher.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Optional kann ein überdachter PKW-Stellplatz um € 15.000,- erworben werden, der bereits mit der Vorbereitung für eine E-Ladestation ausgestattet ist.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser hochwertigen Erstbezugswohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Hinweis:** Die dargestellten Einrichtungsvorschläge wurden mittels KI-Homestaging visualisiert und dienen ausschließlich als unverbindliche Gestaltungsideen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <775m

Klinik <9.125m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.350m

Kindergarten <825m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <2.200m

#### **Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <1.200m

Polizei <2.825m

#### **Verkehr**

Bus <225m

Autobahnanschluss <2.725m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap