

## **Exklusives Einfamilienhaus mit Seeblick in Breitenbrunn am Neusiedler See**



**Objektnummer: 6304/2902**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Melzer**

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

T +43 (0) 2635 64530  
H +43 (0) 676 884004223















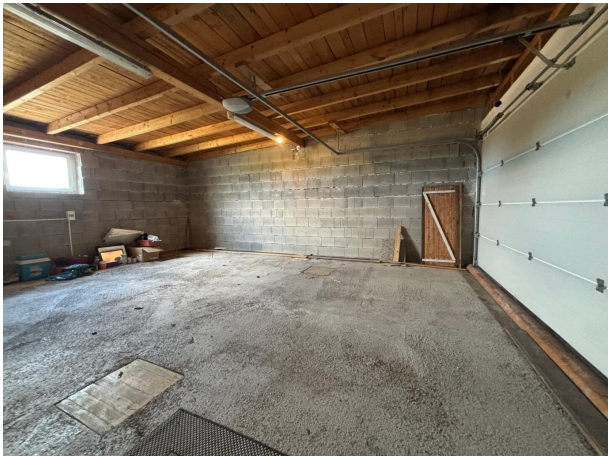






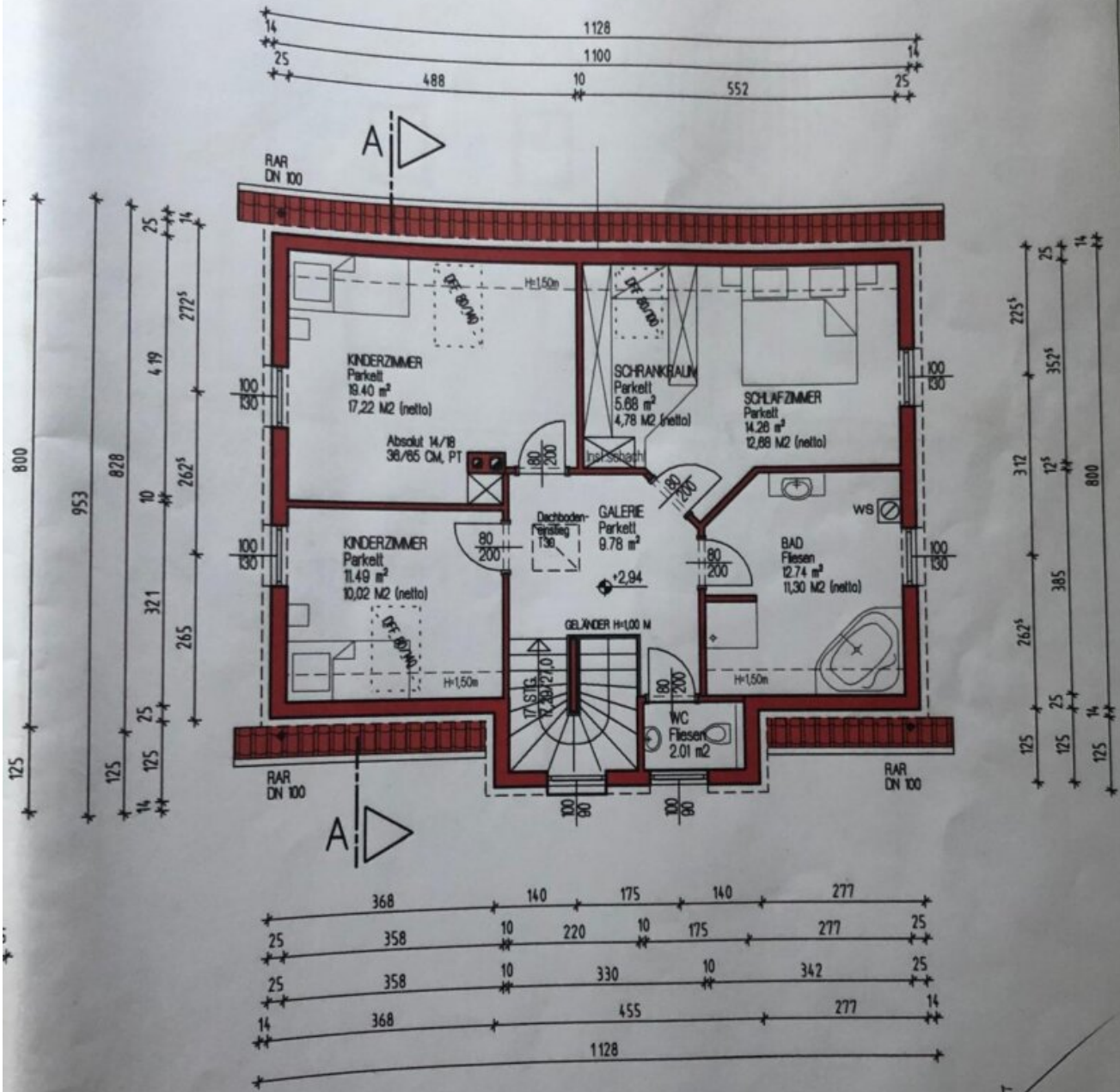






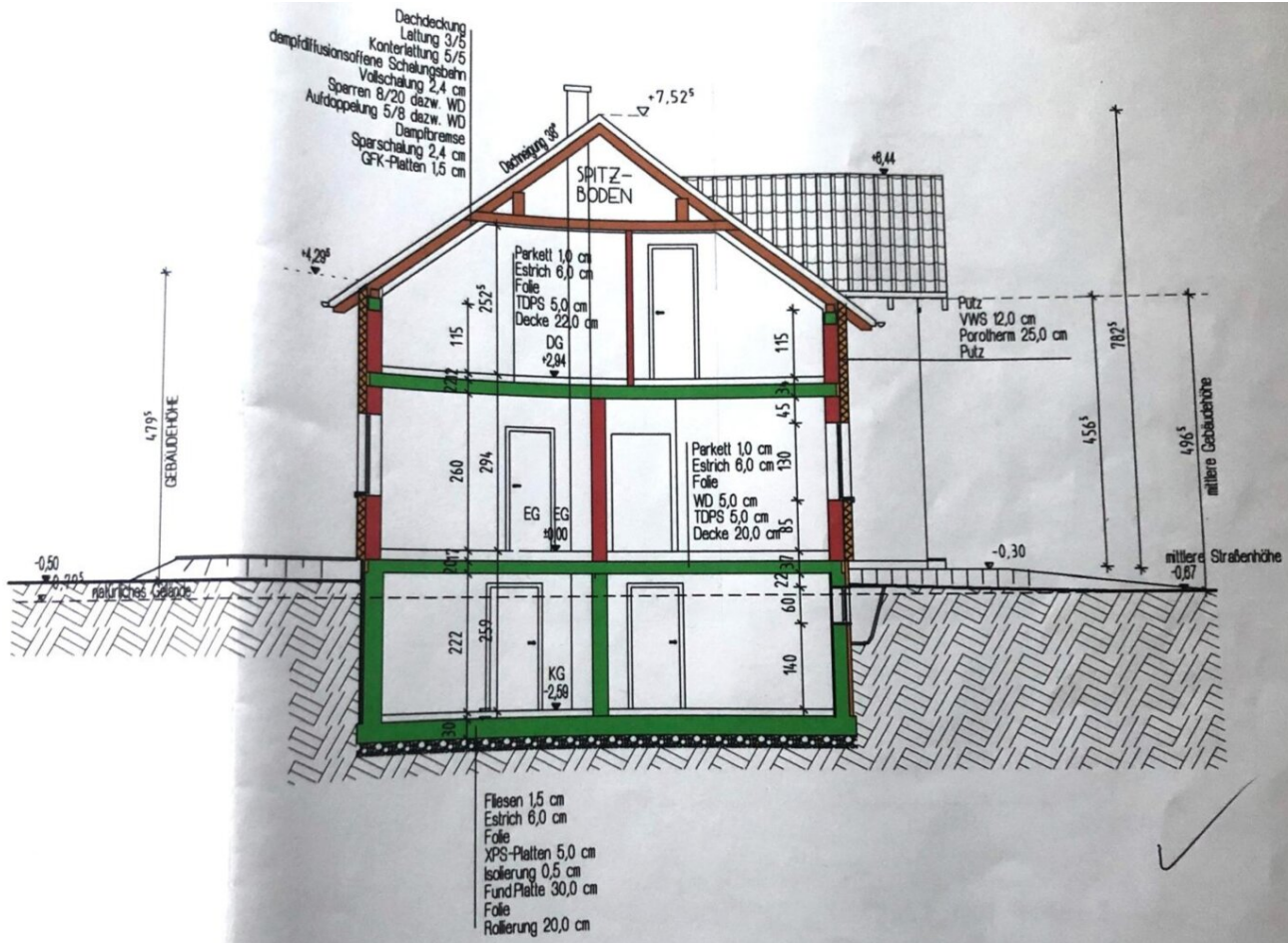






DACHGESCHOSS M=1:100  
 WOHNUTZFLÄCHE 75,62 M<sup>2</sup>  
 WOHNUTZFLÄCHE 67,73 M<sup>2</sup> (netto)





SCHNITT A-A M=1:100

# Objektbeschreibung

## Wohnen wo andere Urlaub machen

Dieses hochwertig errichtete Einfamilienhaus vereint **großzügiges Wohnen, moderne Haustechnik** und einen traumhaften Fern- und Seeblick auf einem beeindruckenden Grundstück von 1.104 m<sup>2</sup>.

Der **große Garten** lässt keine Wünsche offen, auch eine Genehmigung für einen Pool ist vorhanden.

Die im Jahr **2008** in **massiver Bauweise** errichtete Immobilie überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, energieeffiziente Erdwärme-Heizung** sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Herzstück des Erdgeschosses ist das helle Wohn- und Esszimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre und Blick ins Grüne.

Die moderne Einbauküche bietet viel Stauraum und wird durch eine praktische Speis ergänzt.

Besonders komfortabel: Von der Garage gelangen Sie trockenen Fußes direkt ins Haus.

Das Haus wird über eine moderne und energieeffiziente Erdwärmepumpe beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt komfortabel über eine Fußboden- sowie Wandheizung und sorgt in allen Wohnräumen für ein angenehmes, gleichmäßiges Raumklima.

## Obergeschoss

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer und ein separates WC

## Keller

Der großzügige Keller eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Egal ob

- Fitnessraum

- Hobbyraum
- Werkstatt
- Heimkino
- Lagerfläche
- Homeoffice

Hier finden Sie reichlich Platz für Ihre individuellen Wohn- und Freizeitideen.

### **Betriebskosten**

Die laufenden Betriebskosten betragen derzeit lediglich ca. **165 €** pro **Monat** und beinhalten:

- Müllgebühren
- Kanal
- Wasser
- Rauchfangkehrer
- Gebäudeversicherung
- Grundsteuer
- Strom

Dieses wunderschöne Haus vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik, niedrige Kosten und eine außergewöhnliche Aussichtslage. Ob als Familienwohnsitz oder repräsentatives Zuhause mit viel Platz - dieses Haus bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Für detaillierte Informationen und zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen erreichen Sie mich gerne unter der Mobilnummer: [+43 676 88 400 42 23](tel:+43676884004223) oder per Mail unter [am@wirtschaftsservice.co.at](mailto:am@wirtschaftsservice.co.at)

Achtung: Die außen Fotos wurden teilweise mit KI optimiert.

Die vorhanden Unterlagen über die Liegenschaft erhalten Sie sofort nach Eingang Ihrer Anfrage über unser Kundenprogramm.

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.