ANDERE FAHREN AN DEN NEUSIEDLER SEE – SIE WOHNEN DORT: EIN ZUHAUSE ZWISCHEN HIMMEL, RUHE, FREIHEIT UND 365 TAGEN URLAUBSGEFÜHL



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22147

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

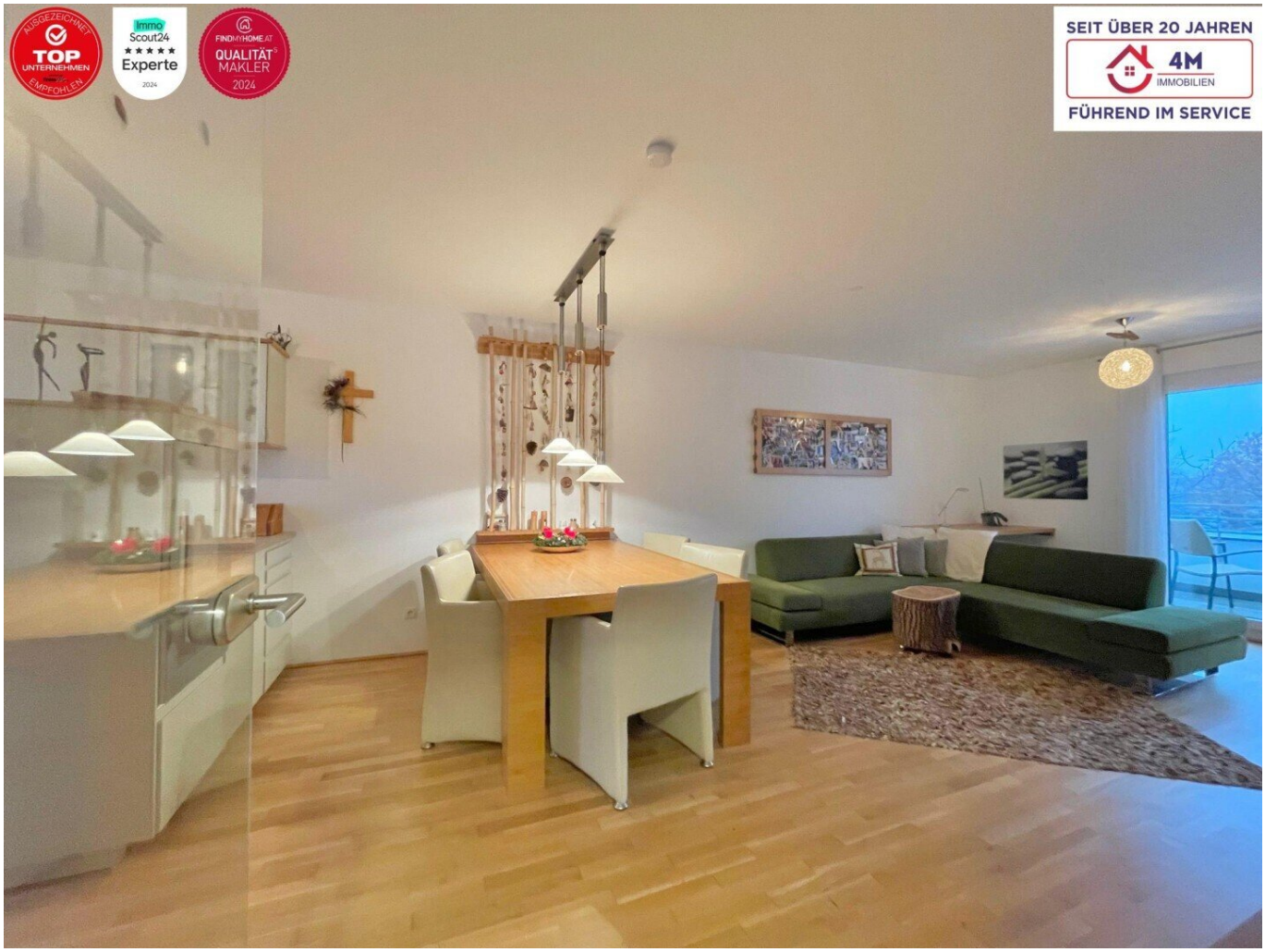
Adresse	Krautgartenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	278.000,00 €
Betriebskosten:	356,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

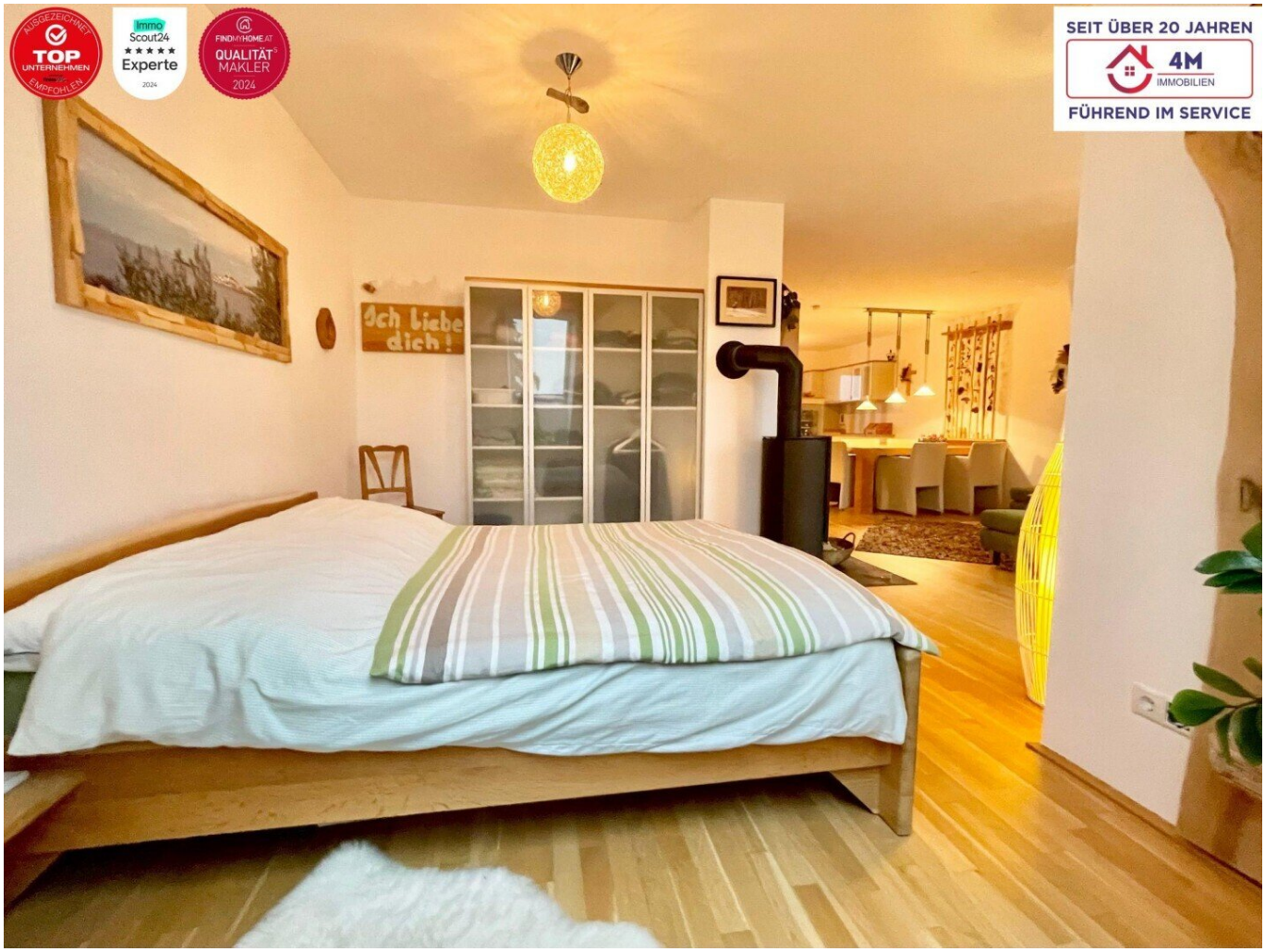


Yeliz Lav



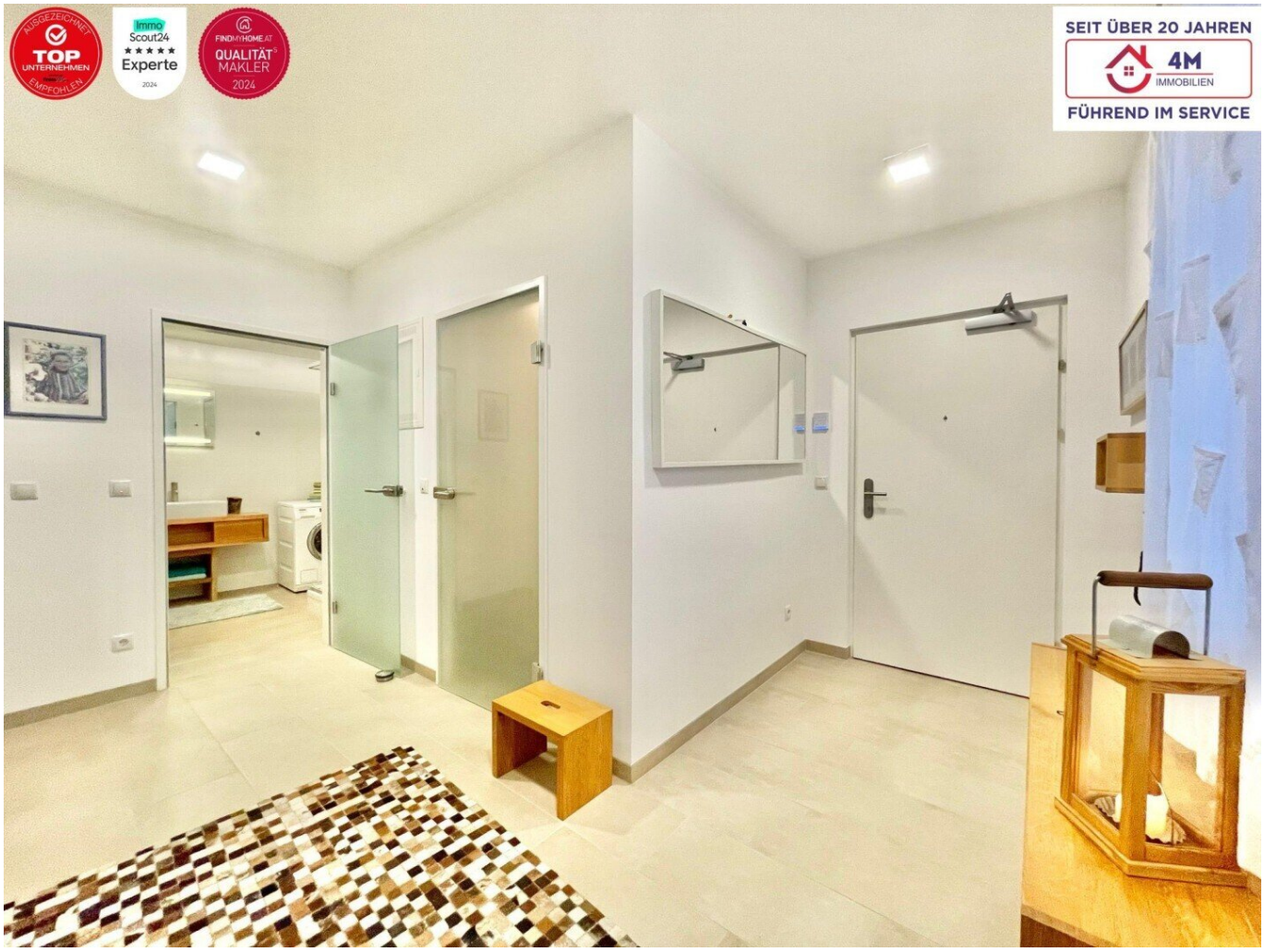





Ich liebe dich!











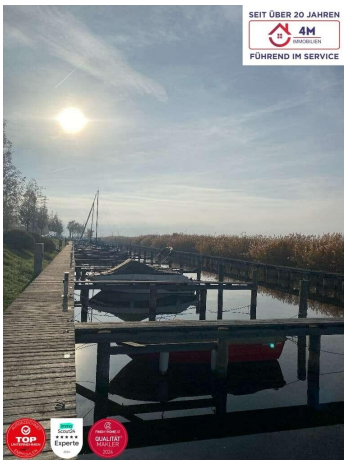












Objektbeschreibung

https://www.youtube.com/watch?v=IusBgKFldkE

Wohntraum am Neusiedler See – hochwertiges Zuhause mit Seele

Objektbeschreibung
Eingebettet zwischen See, Himmel und Natur liegt diese besondere Wohnung, die mehr ist als Wohnraum – sie ist ein Refugium für Menschen, die Qualität, Ruhe und Architektur mit Gefühl suchen.

Die Top 4 im 1. Stock eines Hauses mit nur sechs Wohneinheiten bietet Exklusivität, Privatsphäre und eine Aura, die berührt.
* ca. 70 m² Wohnfläche
* Südseitige Terrasse – sonnig und harmonisch
* 130 m² Dachterrasse – ein Ort für Sonnenaufgänge, Entspannung und Träume
* ca. 60 m² Eigengrund – mit zwei Marillenbäumen, die den Sommer zu einem vollendeten Genuss machen.
* gemeinschaftlicher Gartenanteil
* überdachter zentraler Autoabstellplatz
* Starkstromanschluss – ideal zum Laden eines Elektroautos

Die Eingangstüre ist eine hochwertige Sicherheitstüre, die nicht nur Schutz, sondern auch Geborgenheit vermittelt.

Ausstattung – hochwertig, funktionell, durchdacht und zeitlos

In dieser Wohnung begegnen sich präzise Handwerkskunst und Kreationen, die Jahrzehnte überdauern:
* Fußbodenzentralheizung
* Klimaanlage mit perfekter Heizfunktion
* Schwedenofen – Wärme, Flair und Lebensgefühl
* neue Küche mit Weinkühler und viel Stauraum für kulinarische Leidenschaft
* maßangefertigte Tischlermöbel – massiv, hochwertig, kaum genutzt
* Milchglastüren – elegant und lichtführend
* Dachflächenfenster mit elektrischen Rollos
* Außenrollos an allen Fenstern
* großzügige Dusche (1m x 1m)
* Waschmaschinenanschluss im geräumigen Badezimmer
* Eichenparkett im Wohnbereich
* Travertin-Marmor auf der Terrasse – mediterraner Stil und Charakter

Wichtiger Hinweis:

Ein überdachter, zentral gelegener Autoabstellplatz steht optional zur Verfügung.
Praktisch, wettergeschützt und direkt am Haus.

Gemeinschaftsbereiche & Extras:
* ebenerdiger Abstellraum mit Stromanschluss
* gemeinschaftlicher Fahrradraum
* Mitbenutzung der 130 m² Dachterrasse – ein Platz für Sternenhimmel, Sommerabende und Lebensfreude

Bootsanlegeplatz – Lebensgefühl am Wasser:
Optional kann ein Bootsanlegeplatz im Seebad Breitenbrunn übernommen werden.
Kosten: 1.000 Euro pro Jahr.

Ein Privileg für Kenner, Genießer und See-Liebhaber.
Lage
* 10 Gehminuten zum Bahnhof Breitenbrunn
* Seebad Breitenbrunn praktisch ums Eck

Zustand:
* Erstbezug Ende 2020
* nur gelegentlich am Wochenende genutzt – nahezu neuwertig

Energie & Heizung
* HWB: 41,36 kWh/m²/Jahr (Klasse B)
* fGEE: 0,805 (Klasse A)
* Heizsystem: Gas, Holzofen, Fußbodenheizung

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. .

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN. HERZLICHEN DANK IM VORAUS!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <4.750m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.750m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.250m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <4.500m
Post <750m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap