

**Über den Dächern von Neusiedl am See eröffnet sich eine
Aussicht, die jeden Tag aufs Neue begeistert.**



Objektnummer: 2620

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	427,90 m²
Nutzfläche:	585,73 m²
Zimmer:	20
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	A 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,65
Kaufpreis:	1.895.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.235,28 €
Provisionsangabe:	

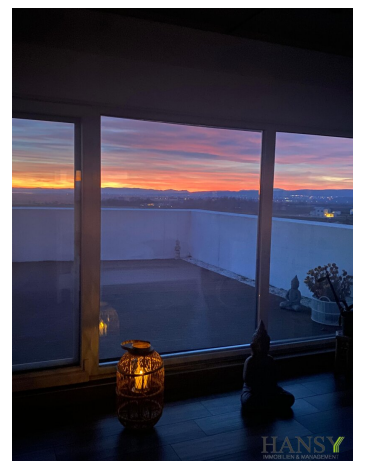
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

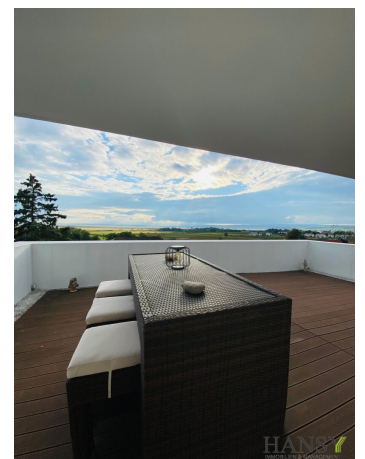
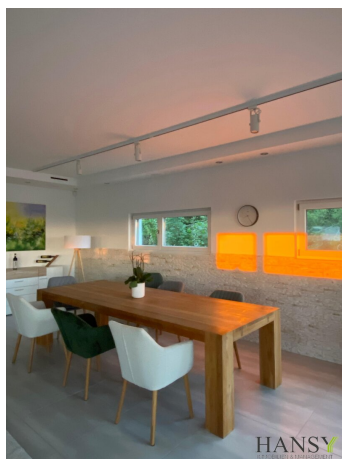
Ihr Ansprechpartner

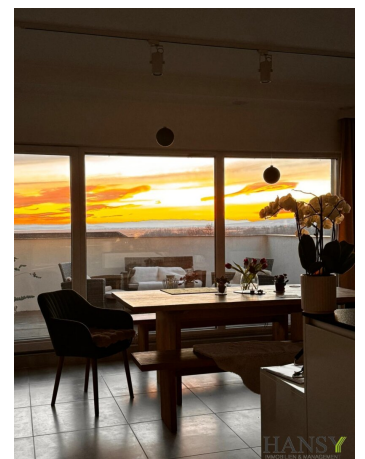
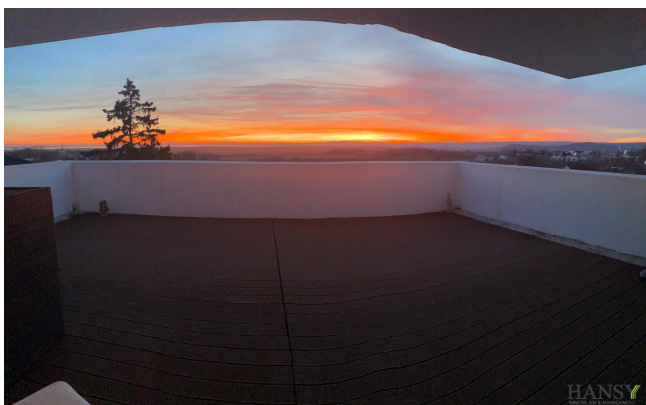
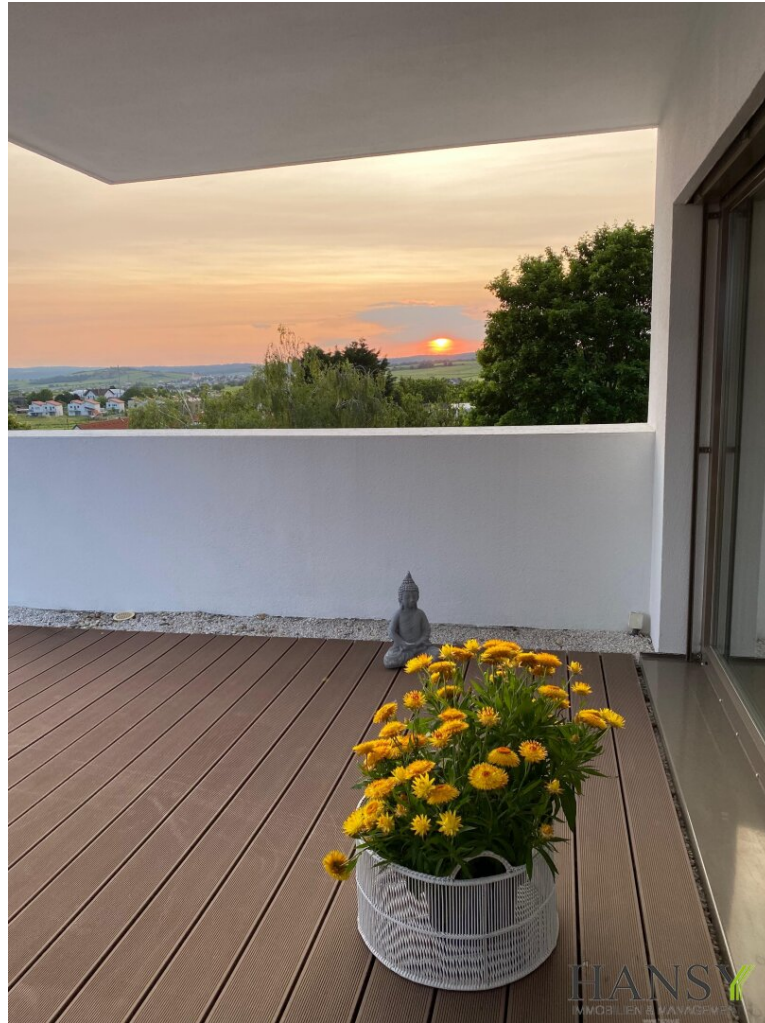


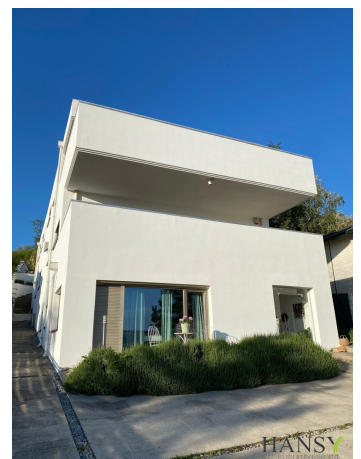
Rene Hansy

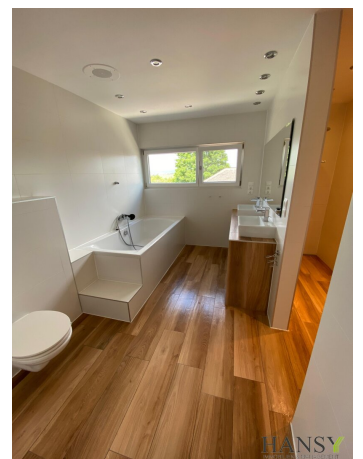
Hansy GmbH









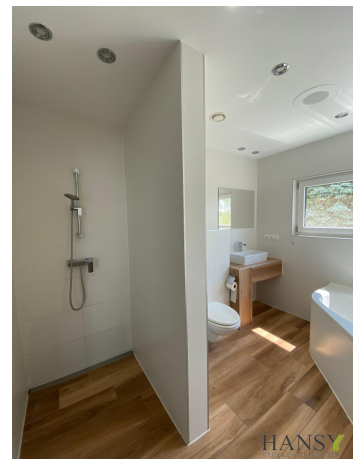




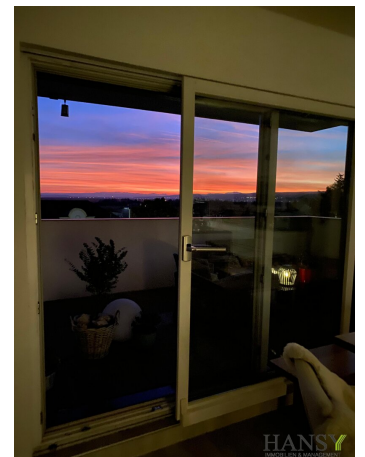
HANSY
INTERIOR MANAGEMENT



HANSY
INTERIOR MANAGEMENT



HANSY
INTERIOR MANAGEMENT





FLÄCHENAUFSTELLUNG

GRUNDSTÜCKSGR. 1014 m²
VERBAUTE FLÄCHE 354,62 m² (35%)

WNFL. GESAMT 427,90 m²
NUTZFLÄCHE GESAMT 585,73 m²

UNTERGESCHOSS

VORRAUM/GANG 33,72 m²
ZIMMER 26,31 m²
BAD 6,32 m²
WC 1,69 m²
GAST 10,08 m²
WASCHKÜCHE 9,92 m²
TECHNIK/LAGER 15,31 m²
LAGER 5,80 m²
LAGER 15,99 m²
SCHRANKR. 7,04 m²
132,18 m²

ERDGESCHOSS

VORRAUM 24,10 m²
WOHNKÜCHE 64,44 m²
WC 1,89 m²
SPEIS 7,79 m²
ZIMMER 11,88 m²
LAGER 5,80 m²
SPIELRAUM 37,61 m²
153,51 m²

1.OBERGESCHOSS

GANG 15,68 m²
WOHNRAUM 38,49 m²
BAD-DAMEN 12,17 m²
BAD-HERREN 8,01 m²
SCHRANKR. 7,92 m²
LAGER 6,56 m²
SCHLAFZIMMER 13,14 m²
SCHRANKR. 7,86 m²
ZIMMER 16,19 m²
ZIMMER 16,19 m²
142,21 m²

NEBENRÄUME 157,83 m²

EINSTELLRAUM 68,46 m²
ABSTELLR. 16,24 m²

LAGER 21,38 m²
ABSTELLRAUM 3,98 m²
ABSTELLRAUM 16,51 m²

LAGER 31,26 m²

LEGENDE:

254

BESTAND

240

ZIEGEL

140

STAHL

50

ABBRUCH

90

BETON

30

DÜNNWAND

240

NEU

STAHLBETON

30

HOLZ

WIR WEISEN AUF DIE VERPFLICHTUNG ZUR BESTELLUNG VON BAUKOORDINATOREN UND AUF DIE SONSTIGEN VERPFLICHTUNGEN DURCH DAS BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ, -BauKG, BGBl. I Nr. 37/1999 HIN.

DIE EINSCHLÄGIGEN OIB-RICHTLINIEN WERDEN BERÜCKSICHTIGT.

DER SCHUTZ VOR BRANDÜBERSCHLAG WIRD BEI ÖFFNUNGEN ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. OIB-RICHTLINIE 2. AUSGEFÜHRT.

DIE RAUCHWARNMELDER WERDEN LT. OIB-RICHTLINIE 2. EINGEBAUT.

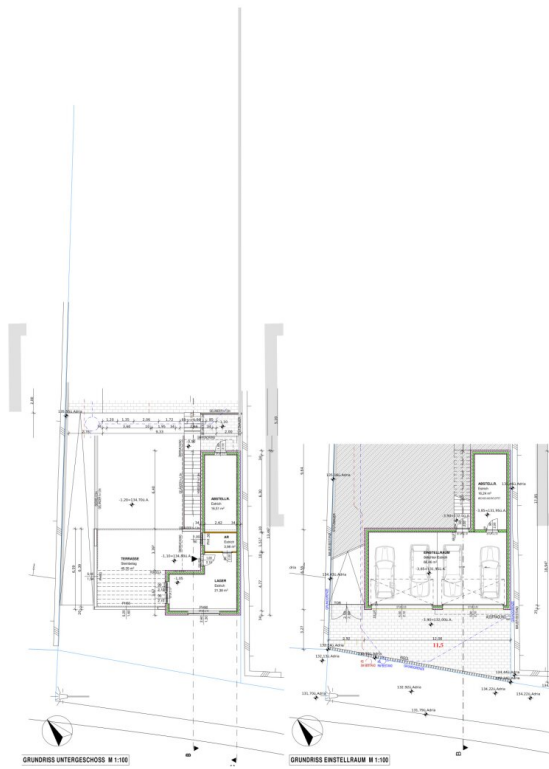
SÄMTLICHE INNENLIEGENDEN RÄUME WERDEN MECHANISCH BE- U. ENTLÜFTET.

DAS OBJEKT WIRD MIT EINER BLITZSCHUTZANLAGE AUSGESTATTET.

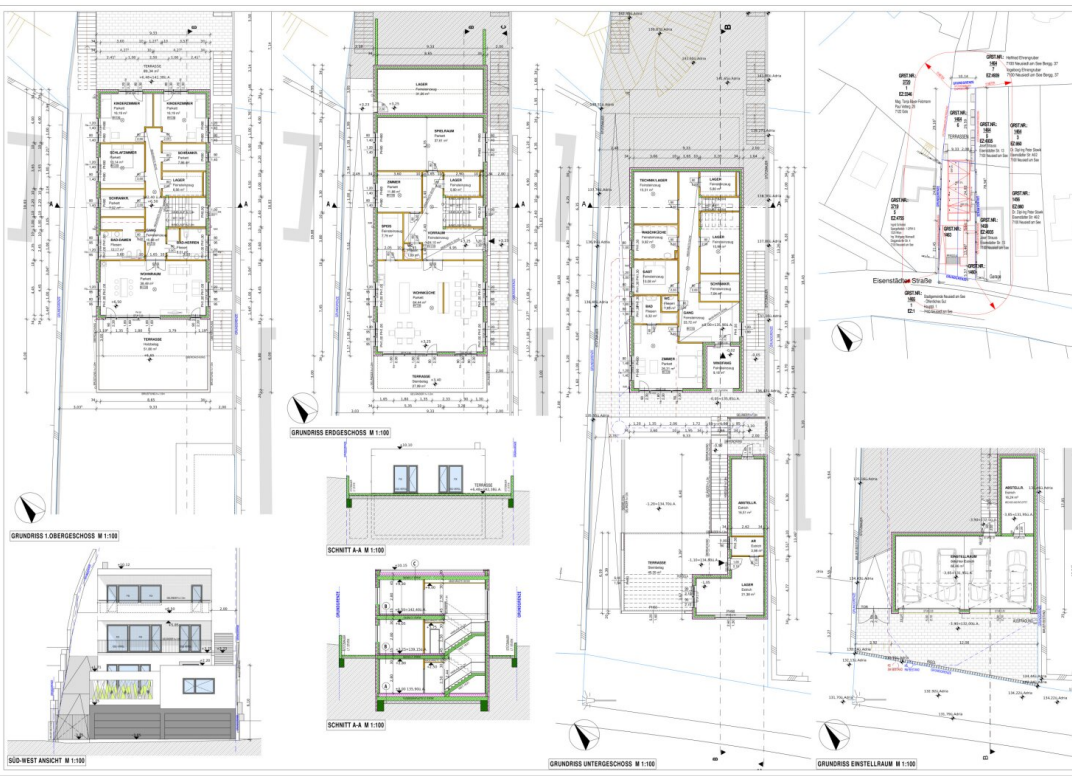
DIMENSIONIERUNG DER KANAL SOWIE LAGE UND DIMENSIONIERUNG DER DARABEN BE- U. ENTLÜFTUNG LT. ANGABEN DER HAUSTECHNIKPLANUNG.

MIT DER UNTERSCHRIFT BESTÄTIGT, DASS MIT DER DARABEN BE- U. ENTLÜFTUNG

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.at



K:\02_Planung\02-13_Arbeit_Hausarbeit_01m_Sow\04a_Darstellung



FLÄCHENAUFGESTELLUNG
VNF: Gesamt: 107,30 m²

UNTERGESCHOSS		ERDGESCHOSS		1. OBERGESCHOSS	
VORHANGSGANG	22,77 m²	VORHANGSGANG	24,12 m²	GANG	15,89 m²
ZIMMER	18,22 m²	WASCHKÜCHE	64,28 m²	WASCHKÜCHE	28,43 m²
WZ	8,10 m²	WZ	8,10 m²	BAD	12,11 m²
WC	1,89 m²	WC	7,72 m²	BAD	8,21 m²
KASSE	1,80 m²	WASCHKÜCHE	11,21 m²	WASCHKÜCHE	28,43 m²
STUHLKÜCHEN	1,80 m²	WASCHKÜCHE	11,21 m²	WASCHKÜCHE	28,43 m²
LAGER	1,80 m²	LAGER	1,80 m²	LAGER	1,80 m²
TOILETTEN	1,80 m²	TOILETTEN	1,80 m²	TOILETTEN	1,80 m²

NEBENANLAGE: 107,30 m²
ENTSTELLUNG: 107,30 m²
LAGE: 107,30 m²
LAGE: 107,30 m²
LAGE: 107,30 m²

LEGENDE:
Gelb: Wohnfläche
Rot: Verkehrsfläche
Blau: Grünfläche
Grün: Außenfläche
Orange: Terrasse
Dunkelblau: Wasserfläche
Lila: Sonstige Fläche

NOTIZEN:
1. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
2. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
3. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
4. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
5. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
6. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
7. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
8. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
9. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.
10. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.

Einreichplan
PAUSE | A | B | C | D | E | F | G | H

BAUFORMEN/INHALT
BEHÖRDE

PROJEKT
GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITTE - M 1:100
LAGEPLAN - M 1:500

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Weitblick

Hier erlebt man Natur nicht als Kulisse, sondern als Teil des Alltags.

Mit rund 425 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück bietet das Haus außergewöhnlich viel Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Ob als repräsentatives Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die großzügige Architektur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Das Erdgeschoss eignet sich hervorragend als eigenständiger Bereich für Gäste, erwachsene Kinder oder Großeltern. Ebenso denkbar sind eine Ordination, eine Praxis, Kanzlei oder Büroräumlichkeiten mit separatem Zugang. Mehrere Räume bieten zudem ideale Voraussetzungen für Seminare, Beratungen, Yoga-, Therapie- oder Bewegungsangebote.

Im Mittelpunkt des Hauses steht das großzügige, lichtdurchflutete Wohnen. Große Fensterflächen holen den See ins Haus und schaffen eine Verbindung zwischen Innenraum und Landschaft, die zu jeder Jahreszeit begeistert.

Zwei weitläufige Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen laden dazu ein, den Ausblick zu genießen, Gäste zu empfangen oder einfach den Alltag hinter sich zu lassen.

Auf der Rückseite des Hauses stehen weitere Garten- und Terrassenflächen zur Verfügung, die nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden können. Ob Pool, Wellnessbereich oder Gartenlounge – die Möglichkeiten sind ebenso vielfältig wie die Aussicht.

Für Komfort im Alltag sorgen drei Badezimmer, vier Toiletten, großzügige Stauraumlösungen, eine große Garderobe, praktische Nebenräume sowie eine Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Zusätzliche Stellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Ein bereits vorbereiteter Liftschacht ermöglicht bei Bedarf den späteren Einbau eines Aufzuges und schafft damit die Voraussetzung für barrierefreies Wohnen über mehrere Ebenen.

Auch die Lage verbindet auf ideale Weise Ruhe und Infrastruktur. Direkt am Radweg gelegen, sind Bahnhof und Kindergarten bequem zu Fuß erreichbar. Der Blick auf den Golfplatz und die unmittelbare Nähe zur Natur verleihen dem Standort eine besondere Lebensqualität.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die Großzügigkeit schätzen. An Familien, die Raum für mehrere Generationen suchen. An Unternehmer, Freiberufler oder Ärzte, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Und an alle, die jeden Tag mit einem der schönsten Ausblicke des Neusiedler Sees aufwachen möchten.

Denn manche Immobilien bieten Wohnfläche. Diese bietet Lebensqualität, Freiheit und Weitblick.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap