

Moderne Maisonettewohnung auf drei Ebenen mit Balkon, Klimaanlage und eigenem Stellplatz



Objektnummer: 960/75255
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Wohnfläche:	91,56 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

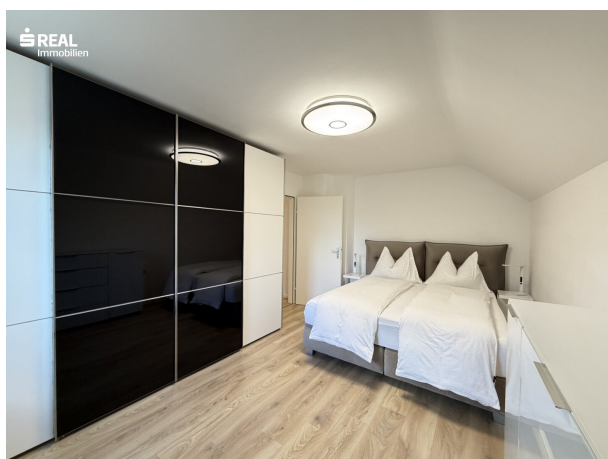
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

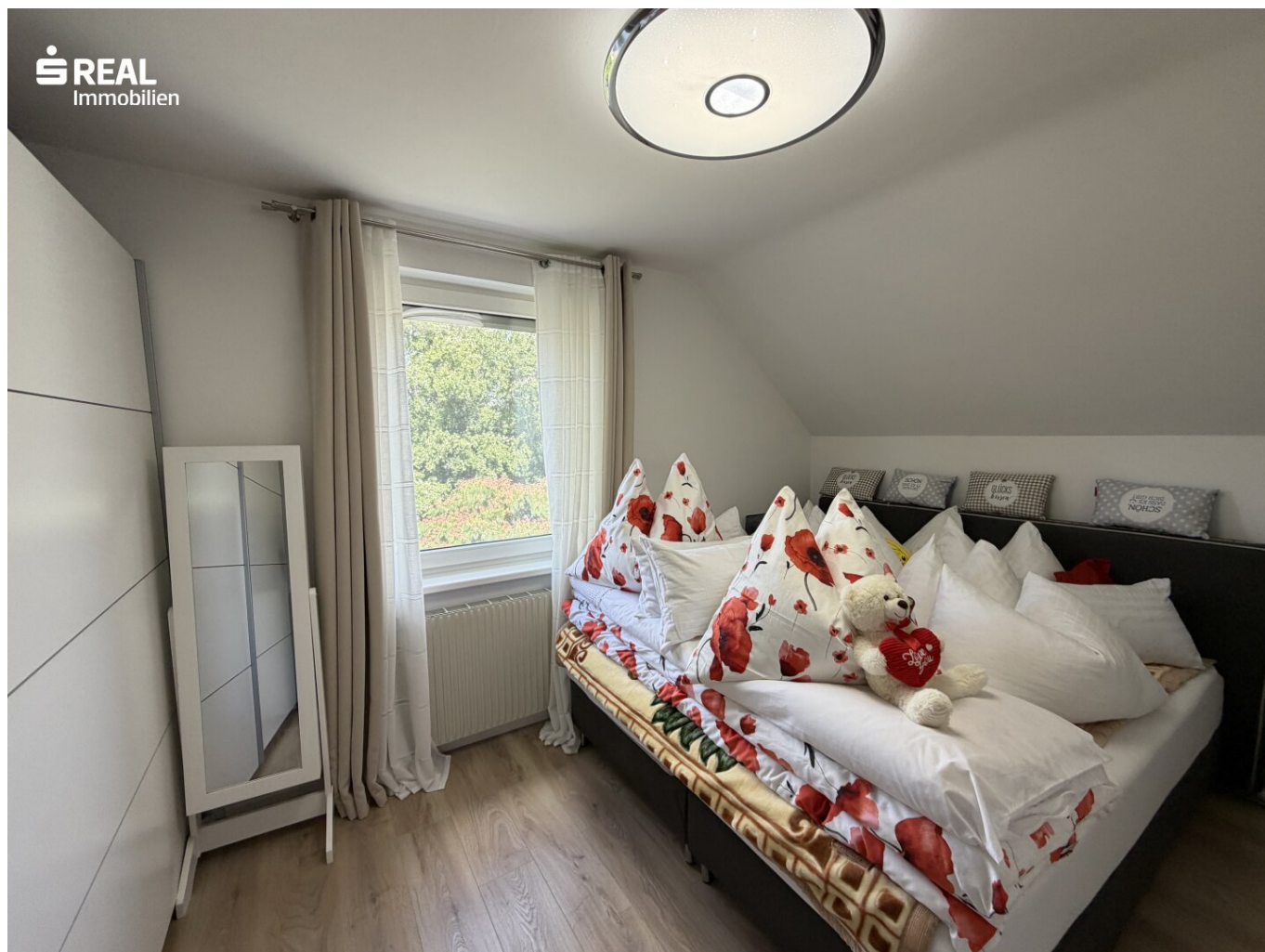
T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

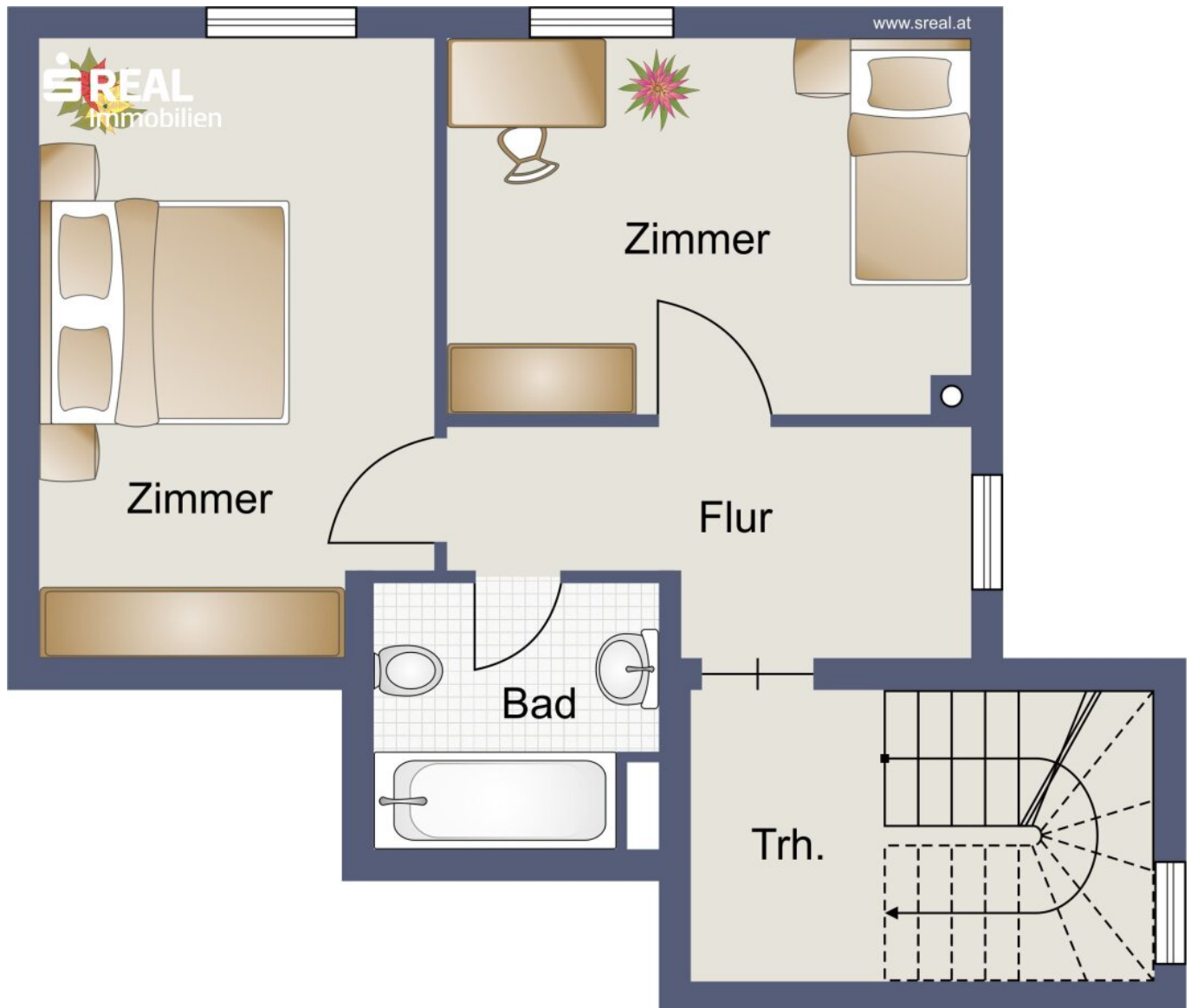




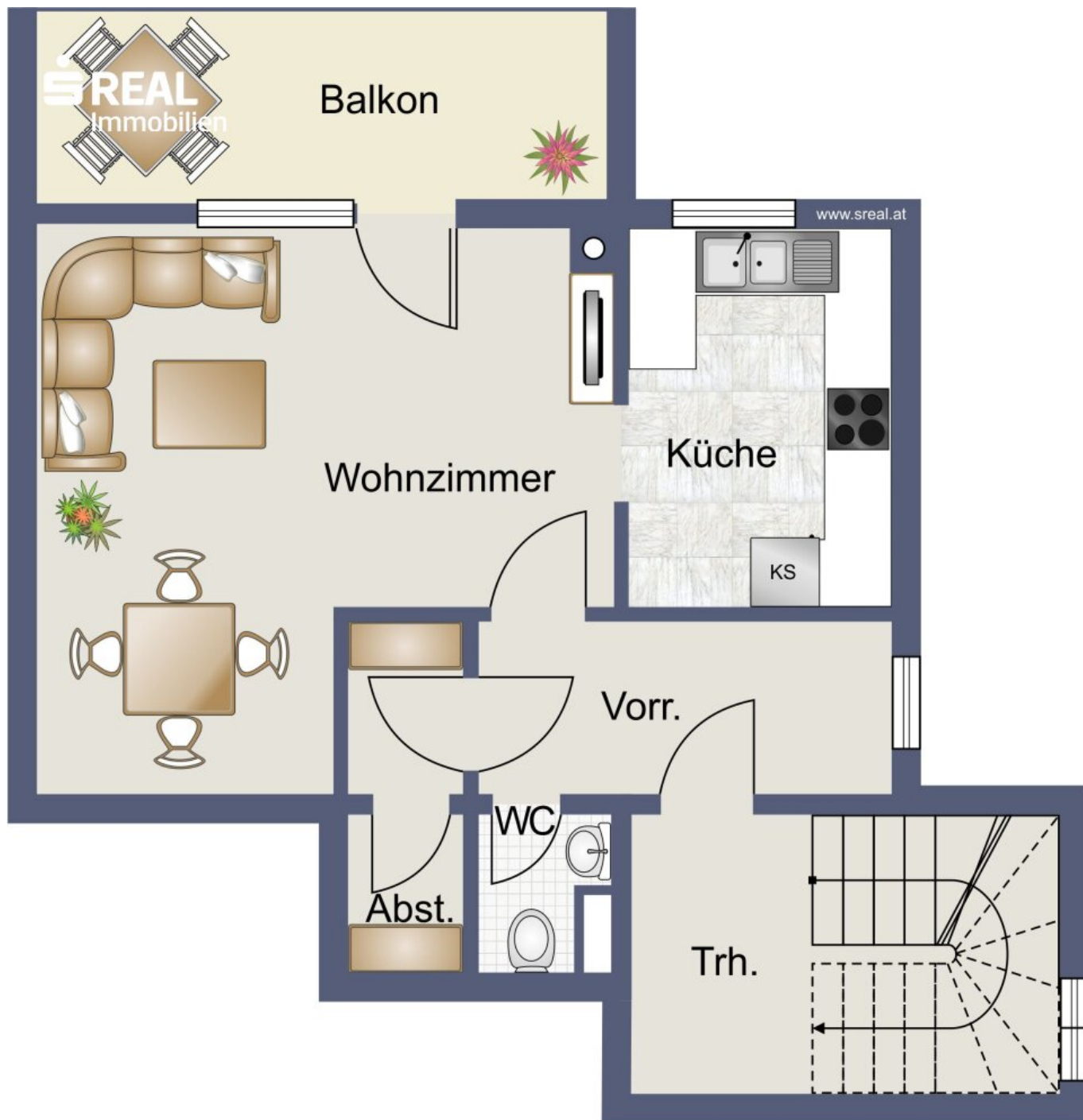




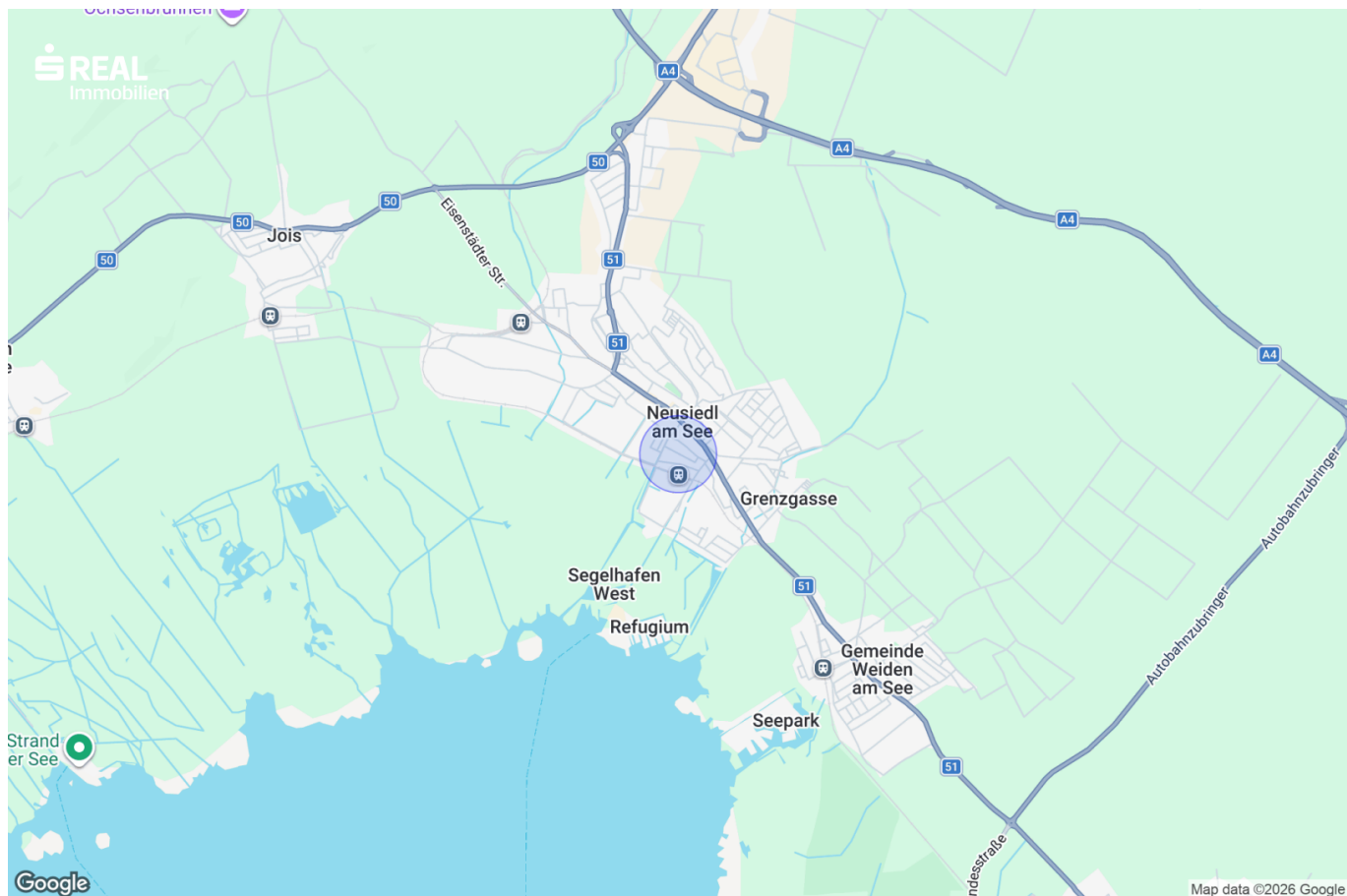




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Objektbeschreibung

Diese gepflegte **Maisonettewohnung** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung über **drei Ebenen** und vermittelt ein Wohngefühl, das dem eines Reihenhauses sehr nahekommt.

Helle Räume, eine **funktionale Raumaufteilung** sowie **zahlreiche Stauraummöglichkeiten** machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare und Familien.

Bereits der ebenerdige **Eingangsbereich** empfängt Sie mit einem praktischen Vorraum. Auf dieser Ebene befinden sich ein separater Abstellraum sowie zusätzlicher Stauraum unter der Treppe – ideal für Garderobe, Haushaltsgeräte oder Sportequipment.

Über die Treppe gelangen Sie in den **Wohnbereich**. Die Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und ist vom großzügigen Wohn- und Essbereich getrennt. Dieser schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit einem schönen Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt.

Auf dieser Ebene stehen Ihnen außerdem ein separates WC sowie ein weiterer Abstellraum zur Verfügung.

Im **Dachgeschoss** befindet sich der private Wohnbereich der Wohnung. Hier erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modern gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und Duscharmöglichkeit. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Klimaanlage auf dieser Etage, die besonders an warmen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich, zahlreiche Stauraummöglichkeiten und die **Klimaanlage** im Obergeschoss sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein der Wohnung zugeordneter **Autoabstellplatz** rundet dieses attraktive Angebot ab.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3157560?accessKey=6abd>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Wohnsiedlung **Bühlgründe** in Neusiedl am See. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen

Wegen in die Innenstadt.

Das Stadtzentrum von Neusiedl am See mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar.

Gleichzeitig profitieren Naturliebhaber und Familien von der unmittelbaren Nähe zum Grünen. Direkt vor der Haustüre befinden sich Spazier- und Radwege sowie ein Spielplatz, wodurch sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung bieten. Der Balkon mit Blick ins Grüne unterstreicht die angenehme und ruhige Wohnatmosphäre.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, Nähe zur Natur und schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums macht diese Wohngegend besonders attraktiv.

Rundherum

Die Region um Neusiedl bietet ein mildes, südliches Mikroklima mit mehr als 300 Sonnentagen im Jahr. Die einzigartige Landschaft mit den weiten Ebenen, idyllischen Weingärten sowie die außergewöhnliche Pflanzen- und Tierwelt begeistern jeden Naturliebhaber. Die direkte Umgebung bietet sowohl ein großes kulturelles, kulinarisches wie auch sportliches Angebot mit optimalem Erholungswert.

Kulinarik und Genuss

Zu den Leckerbissen der insgesamt 13 Genussregionen im Burgenland zählen unter anderem zahlreiche Fischspezialitäten, das Pannonische Mangalitzaschwein und das Seewinkel-Steppenrind. Im beliebten Restaurant Mole West wird neben herrlichen Ausblicken auch ausgezeichnete Küche geboten.

Das Burgenland ist weltweit für seine ausgezeichneten Weine bekannt. Zahlreiche prämierte Weingüter befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Seewinkel ist mit seinem Mikroklima eine der wenigen großen Süßweinhochburgen der Welt. Rund um den Neusiedlersee befinden sich zahlreiche Lokalitäten, vom Gourmetrestaurant bis zur einfachen Weinschenke, wo Sie das große lokale, kulinarische Angebot genießen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m



Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.