

**wunderschönes sonniges Baugrundstück mit Seeblick für
Ihr Eigenheim am Neusiedlersee**



Objektnummer: 7217

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Gruber

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 1 997 4246
H +43 660 7675 153

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







Dipl.-Ing. Gernot Taubenschuss ZT-KG

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
ALTER HAINBURGER WEG 4, 2460 BRUCK/LEITHA, TEL. 02162/66430, FAX 02162/66430-18
E-MAIL : office@taubenschuss.com www.taubenschuss.com



VERMESSUNGSRURKUNDE

TEILUNGSPLAN



Stadtgemeinde
Neusiedl am See

7100 Neusiedl am See, Seefeldgasse 78

BEURKUNDUNG: Die Urschrift dieser Vermessungs-
urkunde ist im elektronischen Urkunden-
archiv der Bundeskammer der Architekten
und Ingenieurkonsulenten gespeichert.
Papierausfertigungen dieses Planes
entsprechen vollinhaltlich dem Original
Kopie Nr.

Kat.Gem.: Neusiedl am See
KG Nr. : 32016
Ger.Bez. : Neusiedl am See

Befugt mit Bescheid des Bundesministeriums für
wirtschaftliche Angelegenheiten vom 22.12.1994
Zahl : 91.514/1065-III/7/94

Nach den Bestimmungen Par. 14 des
Bgl. BauG 1997 Abs. 3 sind Grund-
stücksteilungen von bereits bebauten
Baugrundstücken im Bauland vor ihrer
Durchführung im Grundbuch vom Bau-
werber oder Grundeigentümer der
Behörde anzuzeigen.

GZ: 6834
Plan Nr.: 6834-1

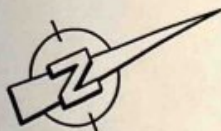
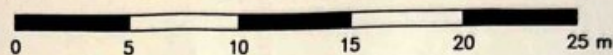
Datum der Vermessung :
03.09.2025

Datum der Planausfertigung :

ENTWURF

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Naturaufnahme 1:250



Gst 1537/3

EZ 7911
 Mohr Philipp (1982), 1/2
 Ing. Mohr Jasmina (1983), 1/2
 Heizhausgasse 15
 2460 Bruckneudorf

Gst 1537/2

EZ 1
 Stadtgemeinde Neusiedl am See
 (Öffentliches Gut), 1/1
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See

Gst 1535/17

EZ 1
 Stadtgemeinde Neusiedl am See
 (Öffentliches Gut), 1/1
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See

Gst 1535/18

EZ-8023
 S.M.S. Beteiligungs GmbH (FB 622676a), 1/1
 Schottenaugasse 42/2
 7100 Neusiedl am See
 EZ neu
 Eigentümer lt. Vertrag

Gst 1532/2

EZ 7740
 Haider Emmerich (1961), 1/1
 Obere Hauptstraße 62
 7100 Neusiedl am See

Gst 1527/2

EZ 1
 Stadtgemeinde Neusiedl am See
 (Öffentliches Gut), 1/1
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See

FESTPUNKTANSCHLUSS

Berechnete Parameter:

Drehpunkt im alten System (Y, X) (m) 36941.974 313107.968

Verschiebung (Y, X) (m) -0.269 0.594

Drehung (cc) 2.97

Maßstab (ppm) 11.58

Mittlerer Fehler einer Lage-Koordinate (m) 0.02

Mittlerer Punktlagefehler (m) 0.02

Verwendeter Positionierungsdienst: APOS/RTK

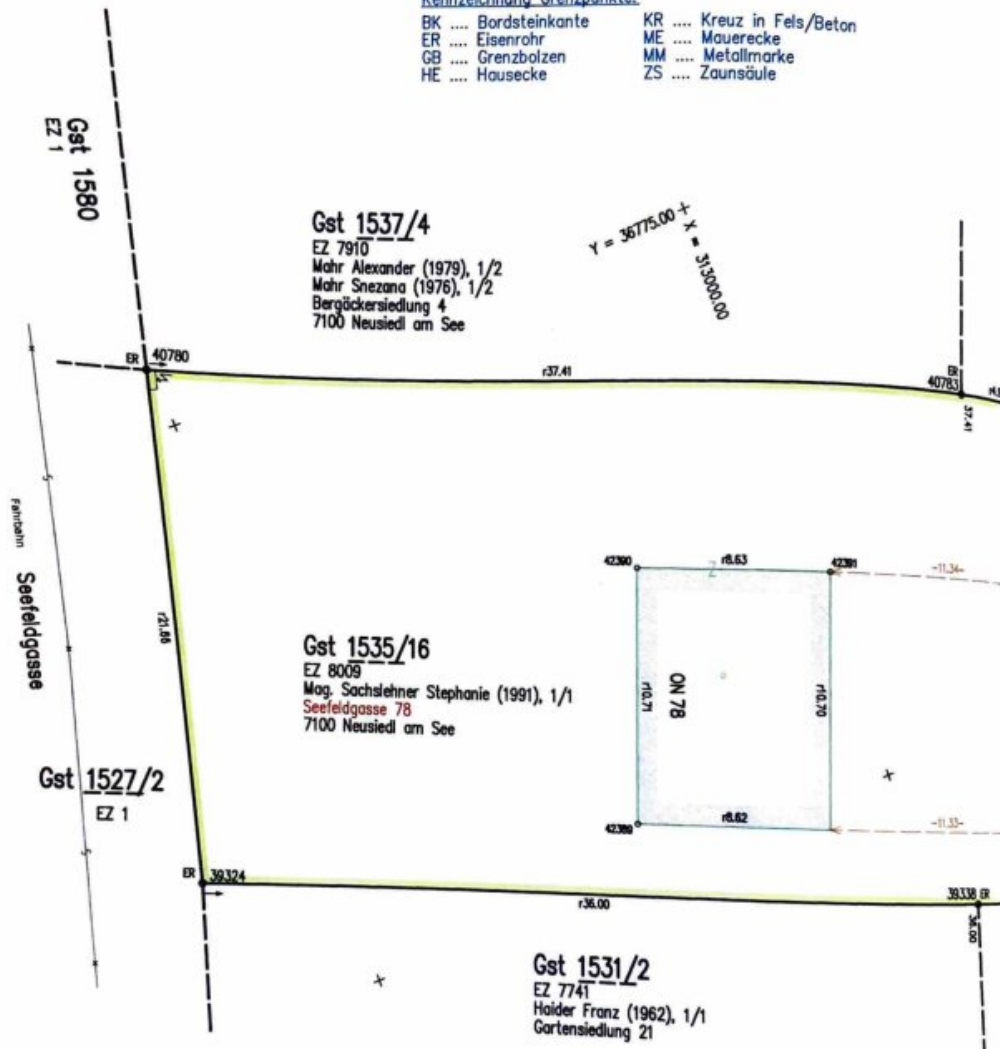
Punkte	X[ETRS89]	Y[ETRS89]	Z[ETRS89]	Y[amt1.GK]	X[amt1.GK]	Klaff	dy[cm]	dx[cm]
32016#179G1	4096245.365	1239120.430	4713648.786	37232.39	313041.43	0.5	-0.3	0.4
32016#245E1	4096449.678	1238451.923	4713643.833	36533.39	313032.13	2.3	-1.5	-1.7
32016#247E1	4096585.428	1238874.121	4713406.224	36900.43	312688.10	1.6	0.5	1.6
32016#255E1	4095839.468	1238864.178	4714079.390	37100.61	313672.10	1.6	0.5	1.6

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

○ M1

Kennzeichnung Grenzpunkte:

BK Bordsteinkante	KR Kreuz in Fels/Beton
ER Eisenrohr	ME Mauerecke
GB Grenzbolzen	MM Metallmarke
HE Hausecke	ZS Zaunsäule



NETZBILD ANSCHLUSS 1:10000

○ 245E1

Anschluss an das Festpunktfeld und Messpunktbestimmung:
satellitengestütztes Messverfahren.
Die Genauigkeit der Messung lt. Par.6 VermV 2016 wurde eingehalten.



○ M1 M2 M3
MESSBEREICH

○ 255E1

○ 247E1

○ 179G1

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

GEGENÜBERSTELLUNG KATASTERSTAND

Grundstücksnummer	Einlagezahl	Nutzungsart	Fläche Kat. (m ²)	Fläche Verm. (m ²)	Eigentümer
1535/16	G 8009	Geb	* 1552 T 92		Mag. Sachslehner Stephanie (1991), 1/1 7100 Neusiedl am See, Seefeldgasse 78
1535/18	G 8023		* 59		S.M.S. Beteiligungs GmbH (FB 622676a), 1/1 7100 Neusiedl am See, Schottenaugasse 42/2
S u m m e :			1 611		

TEILUNG UND NEUER STAND

Teilstück	von Grundstück	Fläche (m ²) einzeln	Fläche (m ²) gesamt	Rund. diff.	Grundstücksnummer	Eigentümer	Nutzungsart
g.G.	1535/18	o 59	725 o	±0	1535/18	G laut Vertrag	nicht erhoben
1	1535/16	o 666					
Restfl.	1535/16	o 886	T 59 886 o	±0	1535/16	G wie bisher	nicht erhoben davon Geb
S u m m e :			1 611	1 611	±0		

KOORDINATENVERZEICHNIS

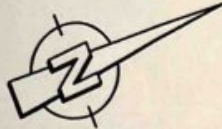
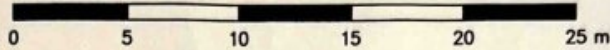
Punkt		Gauß-Krüger M34		IND	KLA	KG	ETRS 89			Messdatum
VA	eigene	y	x				x	y	z	
Festpunkte										
179G1		37232.39	313041.43			32016	4096245.365	1239120.430	4713648.786	28.07.2022
245E1		36533.39	313032.13			32016	4096449.678	1238451.923	4713643.833	05.10.2011
247E1		36900.43	312688.10			32016	4096585.428	1238874.121	4713406.224	04.10.2011
255E1		37100.61	313672.59			32016	4095839.468	1238864.178	4714079.390	05.10.2011
Messpunkte										
M1		36755.22	312973.74			32016	4096427.181	1238676.467	4713602.724	03.09.2025
M2		36798.85	313044.40			32016	4096364.417	1238703.532	4713649.883	03.09.2025
M3		36805.92	312959.04			32016	4096422.934	1238728.042	4713592.337	03.09.2025
Grenzpunkte										
28523		36819.74	313034.70	G	l	32016				
28524		36799.75	313042.72	G	l	32016				
39324		36793.34	312968.97	G	p	32016				
39338		36806.76	313002.38	G	p	32016				
39339		36820.76	313037.23	G	p	32016				
40545		36800.77	313045.26	G	p	32016				
40780		36772.45	312974.70	G	p	32016				
40783		36786.39	313009.42	G	p	32016				
42881		36788.24	313014.02	n		32016				
42882		36808.22	313006.01	n		32016				
Sonstige Punkte										
42389		36797.98	312988.62	E	p	32016				
42390		36788.03	312992.59	E	p	32016				
42391		36791.25	313000.60	E	p	32016				

Die vom BEV und der BAK normierten Bestimmungen über die Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen wurden eingehalten.



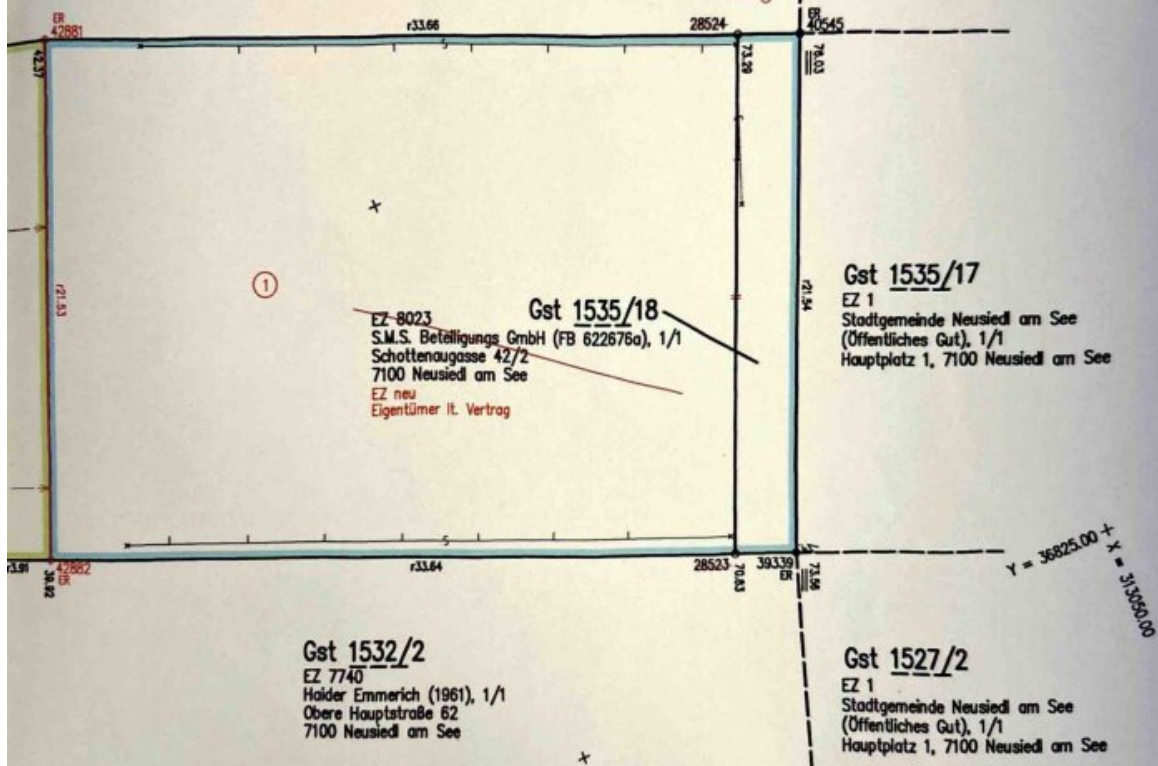
Rechts mit Bezeichnung des Bundesministeriums für
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Naturaufnahme 1:250



Gst 1537/3
 EZ 7911
 Mahr Philipp (1982), 1/2
 Ing. Mahr Jasmina (1983), 1/2
 Heizhausgasse 15
 2460 Bruckneudorf

Gst 1537/2
 EZ 1
 Stadtgemeinde Neusiedl am See
 (Öffentliches Gut), 1/1
 Hauptplatz 1, 7100 Neusiedl am See



FESTPUNKTANSCHLUSS

Berechnete Parameter:
 Drehpunkt im alten System (Y, X) (m) 36941.974 313107.968
 Verschiebung (Y, X) (m) -0.269 0.594
 Drehung (cc) 2.97
 Maßstab (ppm) 11.58

Mittlerer Fehler einer Lage-Koordinate (m) 0.02
 Mittlerer Punktlagefehler (m) 0.02

Verwendeter Positionierungsdienst: APOS/RTK

Punkte	X[ETRS89]	Y[ETRS89]	Z[ETRS89]	Y[amt1.GK]	X[amt1.GK]	Klaff	dy[cm]	dx[cm]
32016#179G1	4096245.365	1239120.430	4713648.786	37232.39	313041.43	0.5	-0.3	0.4
32016#245E1	4096449.678	1238451.923	4713643.833	36533.39	313032.13	2.3	-1.5	-1.7
32016#247E1	4096585.428	1238874.121	4713406.224	36900.43	312688.10	1.6	0.5	1.6
32016#255E1	4095839.468	1238864.178	4714079.390	37100.61	313672.1			

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr persönliches Stück Paradies in Neusiedl am See, einer der charmantesten Gemeinden im Burgenland! Dieses attraktive Baugrundstück bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihr Traumhaus zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Fläche von 725m² haben Sie die Möglichkeit, sich in einer der gefragtesten Lagen der Region niederzulassen.

Die Lage dieses Grundstücks ist einfach unschlagbar. Neusiedl am See ist nicht nur für seine malerische Umgebung und die Nähe zum Neusiedler See bekannt, sondern auch für seine hervorragende Infrastruktur. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, sei es durch den nahegelegenen Bus oder den Bahnhof, der Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen bietet.

Leben in Neusiedl heißt auch, alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu haben. Ein Arzt, ein Kindergarten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Minuten entfernt. Dies sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht den Alltag einfacher und angenehmer.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem sonnigen Tag in Ihrem neugebauten Eigenheim im Garten entspannen, während Ihre Kinder sicher im Freien spielen. Diese ideale Lage vereint die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten.

Nutzen Sie die Chance, in eine der aufstrebendsten Gegenden des Burgenlandes zu investieren. Dieses Grundstück bietet nicht nur Platz für Ihr Eigenheim, sondern auch die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Egal, ob Sie ein modernes Einfamilienhaus, ein charmantes Landhaus oder eine nachhaltige Bauweise planen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Investieren Sie in Ihre Zukunft und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in Neusiedl am See. Kontaktieren Sie uns noch heute und erfahren Sie mehr über dieses einmalige Baugrundstück. Ihre Träume warten auf Sie!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap