+++ TOP VILLA mit 4 WOHNEINHEITEN am See erwerben – ein TOP SELBST BEWOHNEN – drei TOPs VERMIETEN oder EIGNUNG für eine GROSSFAMILIE. Lage: beim SEEPARK Weiden!



Objektnummer: 8338

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Weiden am See
Baujahr:	2005
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	367,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Haltmeyer

Grabner Immobilien GmbH
Neustift am Walde 90
1190 Wien

T +43 664 30 87 158

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













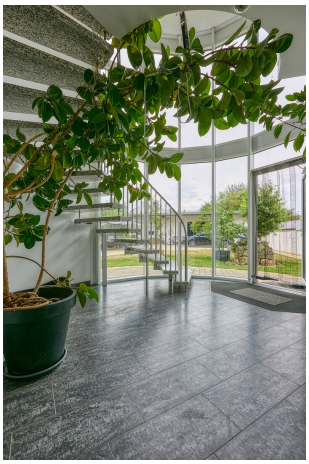































DAILY









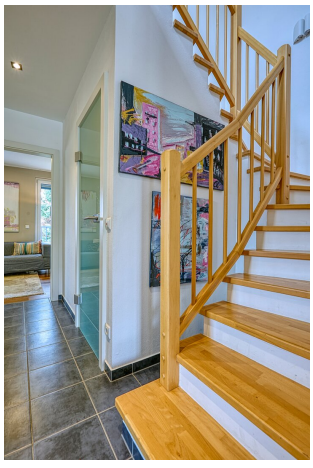




































































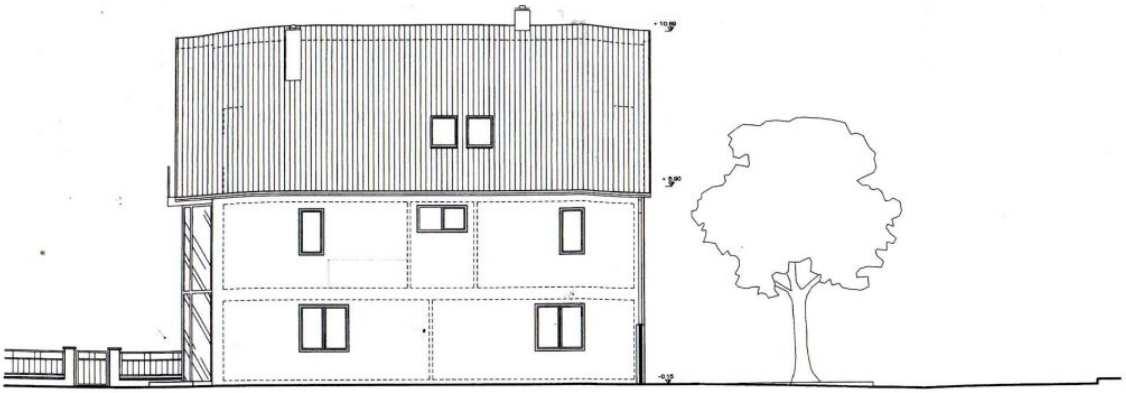




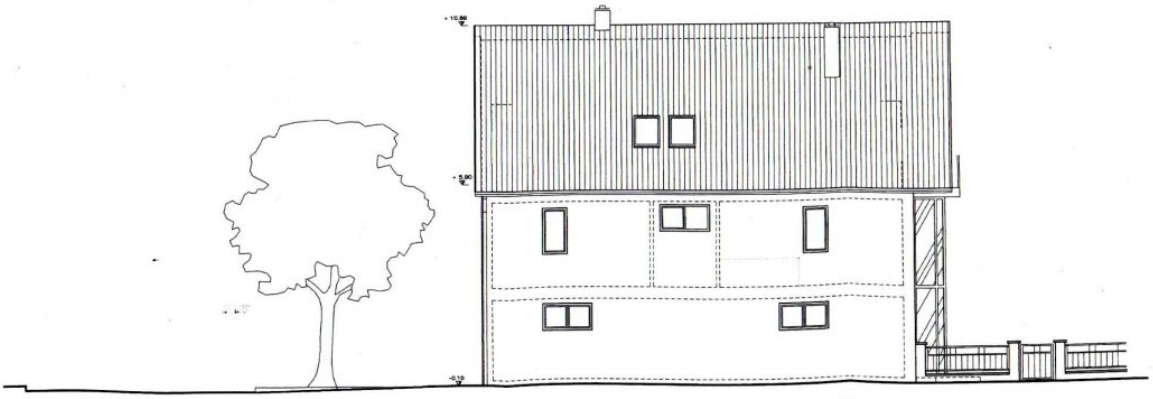








SÜDANSICHT [HOFSEITIG]



NORDANSICHT [STRASSENSEITIG]

SEITENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE

[M 1:100]

STAND: 2. SEPTEMBER 2002

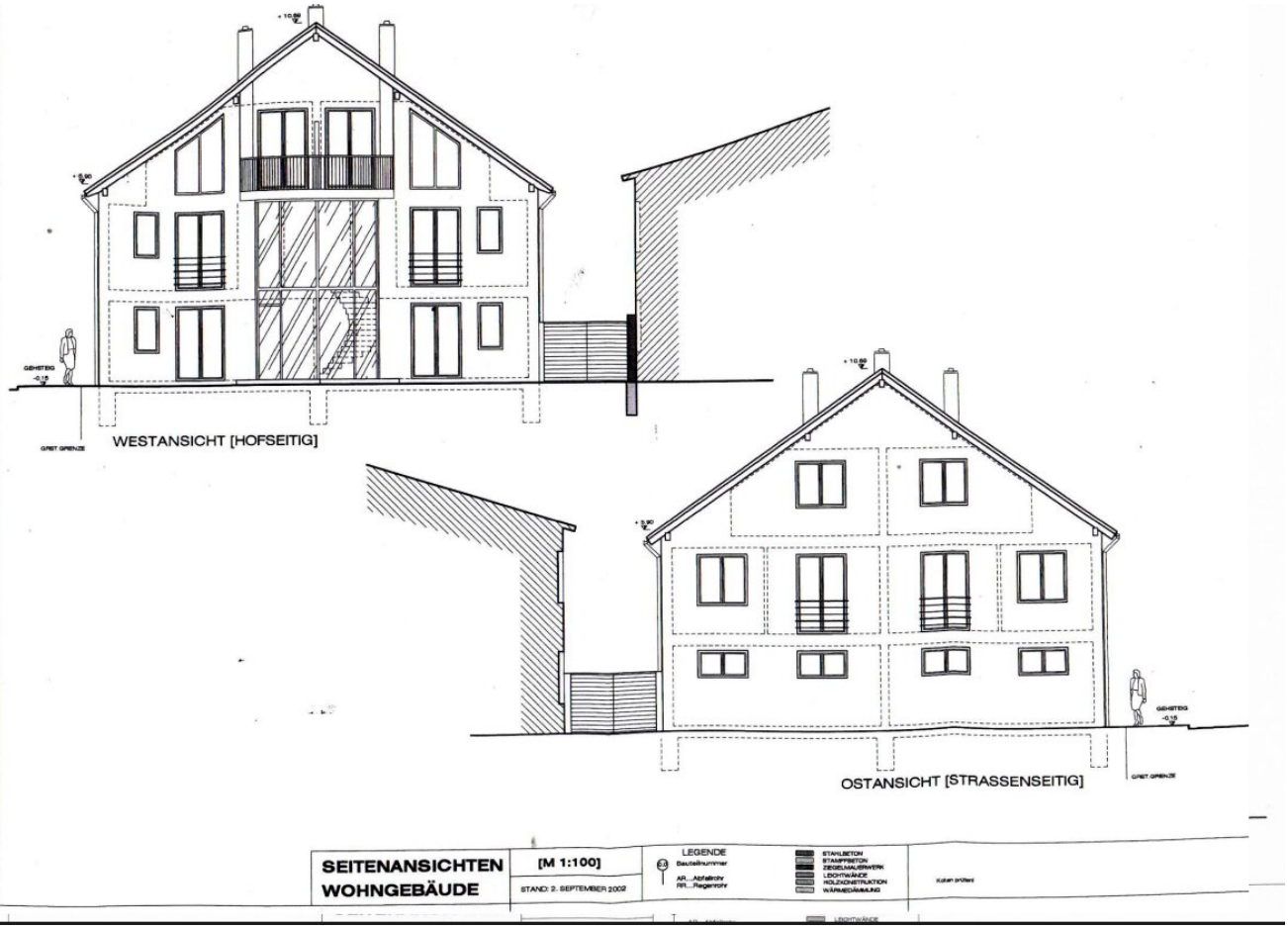
LEGENDE

Bauteilnummer

AR...Abfallrohr
RR...Regenrohr

STAHLBETON
STAMPFBETON
ZIEGELMAUERWERK
LEICHTWÄNDE
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG

Koten prüfen



SEITENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE

[M 1:100]

STAND: 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE

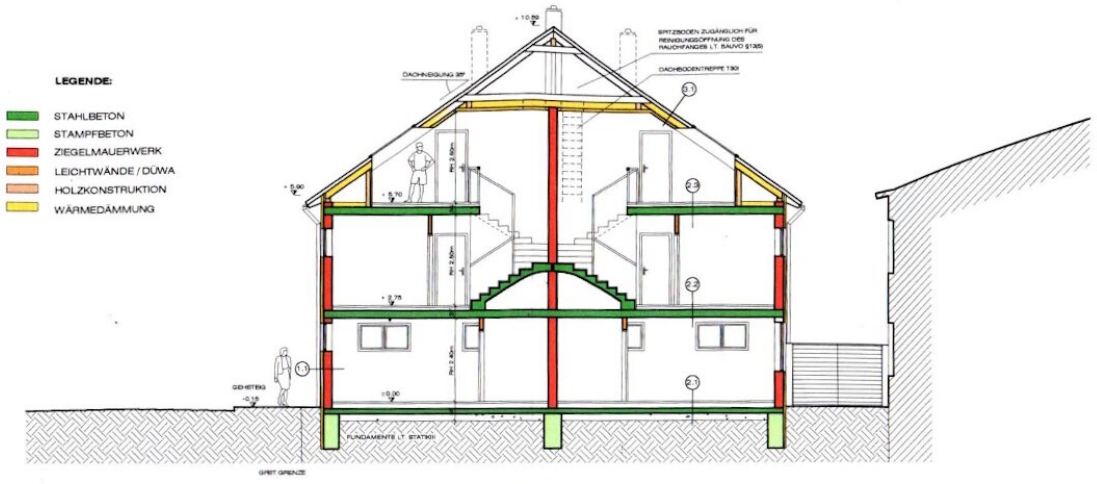
Bauteilnummer

AR...Abfallrohr

RR...Regenrohr

STAHLBETON
STAMPFBETON
ZIEGELMAUERWERK
LEICHTWÄNDE
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG

Kanten prüfen



SCHNITT 1-1

1.x WANDAUFBAU

1.1 AUSSENWAND - zum Außenraum	**34.60**
1 Kalk-Zement/Gips-Putz	1.50
2 Hochlochziegel	25.00
3 Kleberschicht	0.50
4 Polystyrol-Hartschaumpl. [geklebt]	7.00
5 Armierungsschicht [Textilglasgitter]	0.30
6 Dünnschicht-Deckputz	0.30

2.x FUSSBODENAUFBAU

2.1 FUSSBODEN - beheizt / Erdreich	**58.80**
1 Parkett	1.50
2 Dampfbremse	0.10
3 Holzbodenplatte mit Distanzfuß	4.00
4 Wärmedämmung auf Trennschicht	15.00
5 Feuchtigkeitsabdichtung	0.20
6 Unterbeton auf PE-Folie	15.00
7 Rollierung	20.00

2.x FUSSBODENAUFBAU

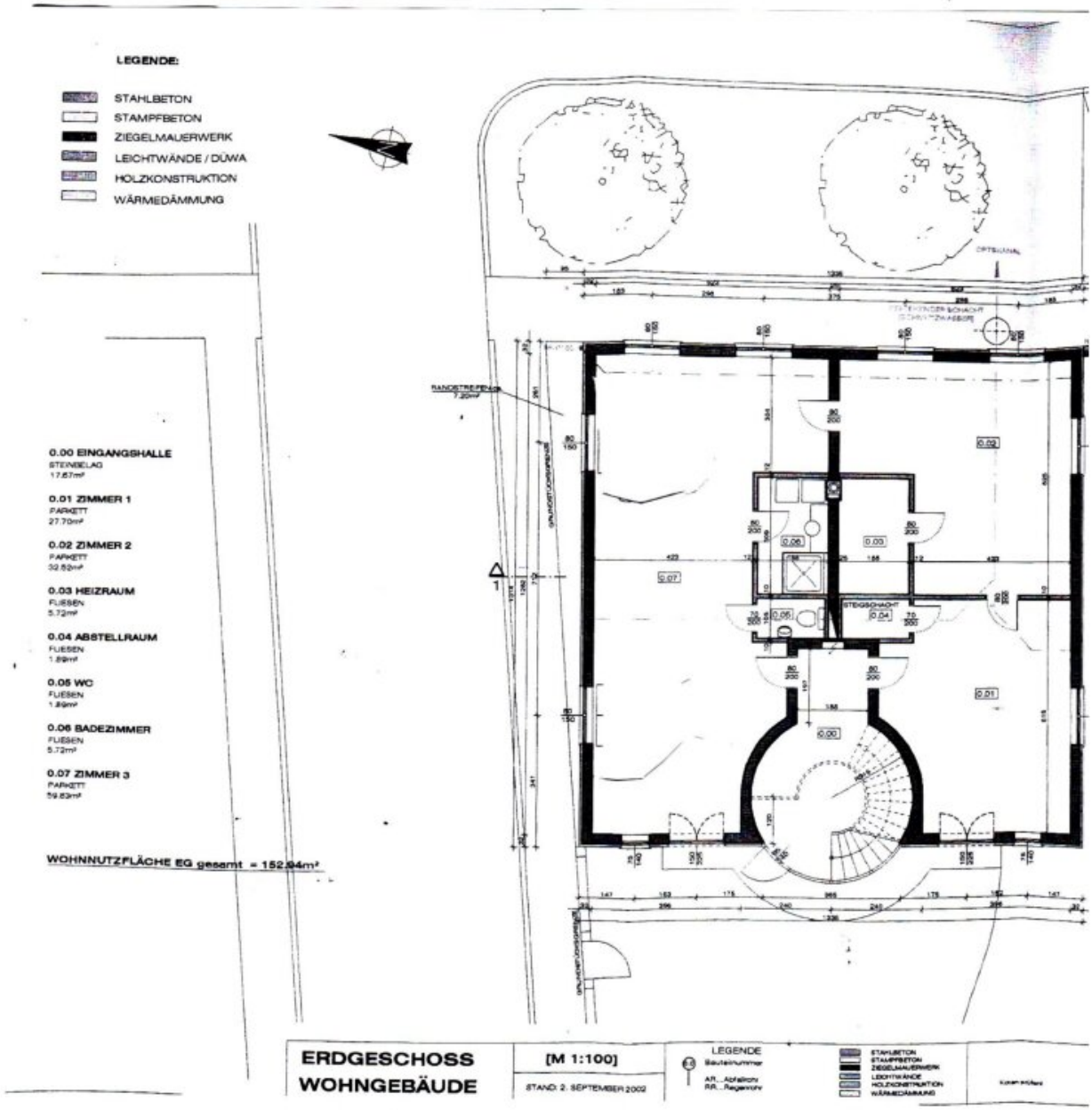
2.2 FUSSBODEN - beheizt/beheizt	**37.00**
1 Parkett / Fliesen auf Fliesenkleber	1.50
2 Zementestrich auf PE-Folie	6.00
3 Trittschalldämmplatte 50 / 50	5.00
4 Sandausgleich	2.00
5 STB-Decke	22.00
6 Deckenspachtelung	0.50

2.x FUSSBODENAUFBAU

2.3 FUSSBODEN - beheizt/beheizt	**35.00**
1 Parkett / Fliesen auf Fliesenkleber	1.50
2 Zementestrich auf PE-Folie	6.00
3 Trittschalldämmplatte 35 / 30	3.00
4 Sandausgleich	2.00
5 STB-Decke	22.00
6 Deckenspachtelung	0.50

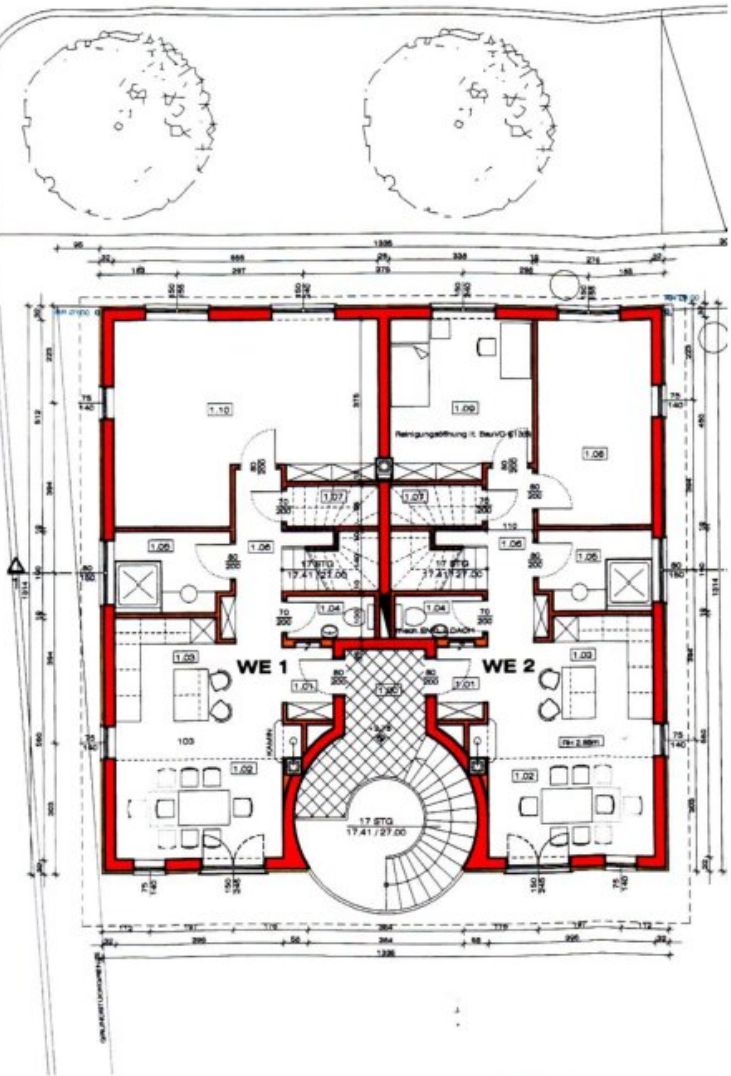
3.x DACHAUFBAU

3.1 SATTELDACH 38°	**40.20**
1 Dachdeckung und Dachlattung 3/5	3.00
2 Konterlattung mind. 5cm Hinterlüftung	5.00
3 diffusionsoffenes Spannvlies	0.20
4 Unterdach - Rauschalung	2.40
5 WD zwischen Sparren	20.00
6 WD zwischen Querstaffeln 5/8	5.00
7 Dampfbremse	0.10
8 Luftschicht - Montagelattung 3/5	3.00
9 Gipskarton Feuerschutzplatte GFK 15	1.50


LEGENDE:
STAHLBETON
STAMPFBETON
ZIEGELMAUERWERK
LEICHTWÄNDE / DÜWA
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG
0.00 EINGANGSHALLE
STEINBELAG
17.67m²
0.01 ZIMMER 1
PARKETT
27.70m²
0.02 ZIMMER 2
PARKETT
32.52m²
0.03 HEIZRAUM
FLIESEN
5.72m²
0.04 ABSTELLRAUM
FLIESEN
1.89m²
0.05 WC
FLIESEN
1.89m²
0.06 BADEZIMMER
FLIESEN
5.72m²
0.07 ZIMMER 3
PARKETT
59.83m²
WOHNNUTZFLÄCHE EG gesamt = 152.94m²
RANDSTREIFEN
7.20m²
STEIGSCHACHT
ERDGESCHOSS
WOHNGEBÄUDE
[M 1:100]
STAND: 2. SEPTEMBER 2002
LEGENDE
Bauteilnummer
AR...Abfallrohr
RR...Regenrohr
STAHLBETON
STAMPFBETON
ZIEGELMAUERWERK
LEICHTWÄNDE
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG

LEGENDE:

- STAHLBETON
- STAMPFBETON
- ZIEGELMAUERWERK
- LEICHTWÄNDE / DÜWA
- HOLZKONSTRUKTION
- WÄRMEDÄMMUNG



1.00 GALERIE
STEINBELAG
7.26m²

1.01 GARDEROBE
STEINBELAG
1.98m²

1.02 ESSBEREICH
FLIESEN
10.74m²

1.03 KÜCHE
FLIESEN
10.48m²

1.04 WC
FLIESEN
2.18m²

1.05 BADEZIMMER
FLIESEN
5.06m²

1.06 GANG
PARKETT
4.88m²

1.07 ABSTELLRAUM
FLIESEN
2.12m²

1.08 ZIMMER 1
PARKETT
13.23m²

1.09 ZIMMER 2
PARKETT
12.18m²

1.10 ZIMMER 3
PARKETT
25.70m²

WE 1
WOHNNUTZFLÄCHE OG = 63.14m²

WE 2
WOHNNUTZFLÄCHE OG = 62.85m²

WOHNNUTZFLÄCHE OG gesamt = 133.25m²

OBERGESCHOSS
WOHNGEBÄUDE

[M 1:100]

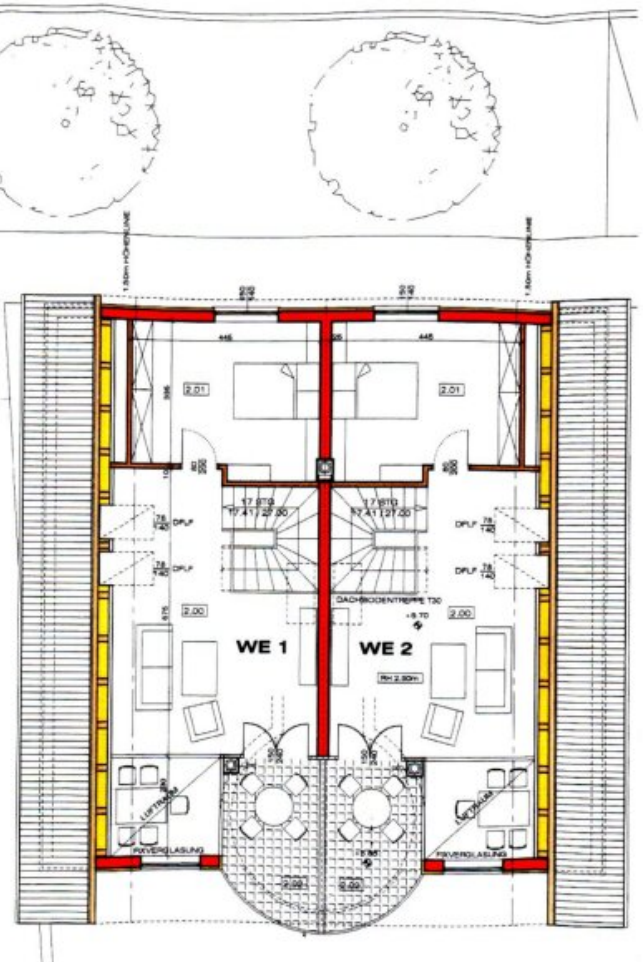
STAND: 2. SEPTEMBER 2009

LEGENDE
Bauteilnummer
AR...Abfallrohr
RR...Regenrohr

STAHLBETON
STAMPFBETON
ZIEGELMAUERWERK
LEICHTWÄNDE
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG

LEGENDE:

- STAHLBETON
- STAMPFBETON
- ZIEGELMAUERWERK
- LEICHTWÄNDE / DÜWA
- HOLZKONSTRUKTION
- WÄRMEDÄMMUNG



2.00 WOHNBEREICH
PARKETT
22.69m²

2.01 ZIMMER 4
PARKETT
15.38m²

2.02 LOGGIA
STEINBELAG
5.82m²
(Terrasse = 2.13m²)

WE 1
WOHNNUTZFLÄCHE DG [inkl. LOGGIA] = 38.07m²
NUTZFLÄCHE DG [ink. TERRASSE] = 40.20m²

WE 2
WOHNNUTZFLÄCHE DG [inkl. LOGGIA] = 38.07m²
NUTZFLÄCHE DG [ink. TERRASSE] = 40.20m²

NUTZFLÄCHE DG gesamt = 80.40m²

DACHGESCHOSS WOHNGEBÄUDE

[M 1:100]

STAND 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE
Bauteilnummer
AR...Abfallrohr
RR...Regenrohr

STAHLBETON
STAMPFBETON
ZIEGELMAUERWERK
LEICHTWÄNDE
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG

Kanten prüfen


Reiwaplotz
Feriensied
Hoteldorf
Seepark Weiden
Seepark
GWP
WEISZ PAI
Seestraße
das Fritz
Nils am See
il.at KREINDL
Surfschule...
Seebad
Strandbar Weiden am See
Kartendaten ©2024
200 m
Nutzungsbedingungen

Objektbeschreibung

MODERN ART VILLA AM NEUSIEDLER SEE

EIGENNUTZUNG & TEILVERMIETUNG – EIN BESONDERES WOHNMODELL IN WEIDEN

Eine eigene Wohnung genießen und gleichzeitig drei weitere Wohneinheiten vermieten – dieses außergewöhnliche Immobilienkonzept verbindet privates Wohnen mit einem attraktiven Vermietungsmodell oder GROSSFAMILIENPROJEKT !

Das Haus befindet sich in einer SACKGASSE (Ruhelage). Vor dem Objekt befindet sich das NATURSCHUTZGEBIET des NEUSIEDLERSEES dieses darf nicht bebaut werden.

In **7121 Weiden am Neusiedler See**, nahe dem Seepark Weiden, befindet sich diese moderne Villa mit insgesamt **4 Wohneinheiten**, die bereits bei ihrer Errichtung im Jahr **2005** auf eine flexible Nutzung mit Eigennutzung und gleichzeitiger Teilvermietung ausgerichtet wurde.

Die einzelnen TOPs wurden eigenständig konzipiert und bieten damit die Möglichkeit, **eine Wohneinheit selbst zu bewohnen und weitere Einheiten zu vermieten**.

Die Appartements befinden sich in einem **sehr guten, modernen Zustand** und überzeugen durch großzügige Flächen, attraktive Architektur und die hervorragende Lage nahe dem Neusiedler See.

DAS KONZEPT

Villa erwerben – ein TOP selbst bewohnen – drei TOPs vermieten.

Dieses Modell eröffnet die Möglichkeit, die eigene Immobilie zu genießen und gleichzeitig durch die Vermietung der weiteren Einheiten laufende Einnahmen zu erzielen.

Drei – vier Wohneinheiten könnten sofort bezogen bzw. entsprechend genutzt werden.

Die Gesamtanlage umfasst:

- **4 Wohneinheiten**
- ca. **367 m² Gesamtnutzfläche inklusive Stiegenhaus**
- ca. 382 **m² Grundstück**
- Baujahr **2005**
- moderne Bauweise
- flexible Nutzungsmöglichkeiten

TOP 1 & TOP 2 – WOHNEN MIT WEITBLICK

TOP 1 und TOP 2 befinden sich im Mittel- und Obergeschoss und verfügen gemeinsam über ca. **214 m² Nutzfläche**.

Es handelt sich um **zwei eigenständige Wohnungen**, die jeweils für sich genutzt bzw. vermietet werden können.

Die Wohnungen verfügen über:

- Küche
- Bad
- Schlafzimmer

- Gästezimmer
- offenen Kamin
- südlich ausgerichtete Loggia
- Weitblick in Richtung Neusiedler See

TOP 1 ist sofort beziehbar.

TOP 2 ist beziehbar.

Die südliche Ausrichtung mit Blick Richtung See sorgt für ein besonders attraktives Wohnambiente.

TOP 3 & TOP 4 – FLEXIBLES ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss inklusive Eingangshalle umfasst ca. **153 m² Nutzfläche** und bietet eine besonders flexible Nutzungsmöglichkeit.

TOP 3 verfügt über einen großzügigen Wohnsalon mit integrierter Küche, einen ebenerdigen Ausgang in den Garten, ein Schlafzimmer sowie Bad und WC.

TOP 4 bildet die gegengleiche Hälfte des Erdgeschosses und umfasst ca. **70 bis 80 m²**.

Dieser Bereich kann entweder als zusätzlicher Wohnraum für TOP 3 genutzt oder als eigenständige Einheit gestaltet werden.

Alternativ bietet sich TOP 4 beispielsweise für eine Nutzung als **Büro oder Ordination** an.

Bei einer Aufteilung von TOP 3 und TOP 4 könnten die erforderlichen **Nasszellen in TOP 4 nachträglich problemlos installiert** werden.

Derzeit verfügen die Bereiche über **zwei separate Eingänge** und sind zusätzlich im Innenbereich durch eine Tür miteinander verbunden.

GROSSZÜGIGE ARCHITEKTUR ÜBER DREI EBENEN

Die Gesamtfläche der Wohnobjekte inklusive Stiegenhaus beträgt ca. **367 m²**.

Die Aufteilung:

ERDGESCHOSS inkl. Eingangshalle

ca. 153 m² – TOP 3 und TOP 4

Eine oder zwei Wohneinheiten möglich

MITTELGESCHOSS inkl. Galerie

ca. 133,25 m² – TOP 1 und TOP 2

Zwei getrennte Wohneinheiten

OBERGESCHOSS inkl. LOGGIA

ca. 80,40 m² – TOP 1 und TOP 2

Ein besonderes architektonisches Highlight ist der **imposante Stiegenaufgang mit Galerie und speziellem Designergeländer**, der die einzelnen Ebenen miteinander verbindet.

DIE LAGE – NAHE DEM SEEPARK WEIDEN

Die **Modern Art Villa** befindet sich in **Weiden am Neusiedler See**, direkt angrenzend an Neusiedl am See.

Der Neusiedler See ist über die Seestraße in wenigen Geh- bzw. Fahrradminuten erreichbar. Der Weg führt durch die reizvolle Naturlandschaft entlang des Schilfgürtels.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Seepark Weiden

- Seebad
- Strandbar
- Yachthafen
- Hotel „NILS“
- Kultlokal „das FRITZ“
- Tennisplatz
- Radverleih
- Heurige
- Bahnverbindung nach Wien

Damit liegt die Villa in einer Umgebung, die **Wohnen, Erholung, Sport, Gastronomie und Natur** auf besondere Weise miteinander verbindet.

WIEN & PARNDORF SCHNELL ERREICHBAR

Weiden grenzt direkt an **Neusiedl am See**.

Über die Flughafenautobahn erreichen Sie **Wien in rund 50 Minuten**. Die bekannte Einkaufsmetropole **Parndorf** befindet sich nur wenige Kilometer entfernt und ist bequem über die Autobahn erreichbar.

Auch mit der Bahn ist Wien in etwa **einer Stunde** erreichbar.

MODERN ART VILLA – EIGENNUTZUNG TRIFFT VERMIETUNG

Dieses Objekt bietet eine besondere Kombination:

Eigene Villa am See genießen – einen TOP selbst bewohnen – weitere TOPs vermieten.

Damit verbindet die Immobilie **privaten Wohnkomfort mit einem flexiblen Vermietungsmodell**.

Die großzügige Nutzfläche, die vier eigenständigen Bereiche, die moderne Architektur und die attraktive Lage machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Möglichkeit für Käufer, die **Wohnen und Investment miteinander verbinden möchten**.

MODERN ART VILLA – WOHNEN AM SEE – EIGENNUTZUNG & GEWERBLICHE VERMIETUNG.

Nur rund eine Autostunde von der Großstadt Wien entfernt und wenige Geh- bzw. Fahrradminuten vom Neusiedler See.

Standort: 7121 Weiden am Neusiedler See

Gesamtnutzfläche inkl. Stiegenhaus: ca. 367 m²

Grundstück: ca. 382 m²

Baujahr: 2005

Wohneinheiten: 4

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Modern Art Villa persönlich.

Kontaktieren Sie uns für **weitere Informationen, Preisdetails oder einen individuellen Besichtigungstermin** – wir sind auch **abends sowie am Wochenende** gerne für Sie erreichbar.

Herzliche Grüße,

Irene Haltmeyer

? +43 664 30 87 158

? irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

? www.grabner-immobilien.at