

**+++ MEHRGENERATIONENVILLA MIT BIS ZU 4
WOHNEINHEITEN IN WEIDEN AM NEUSIEDLER SEE -
nahe dem Kultlokal „das FRITZ“ +++**



Objektnummer: 8340

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 m ²
Heizwärmebedarf:	57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Haltmeyer

Grabner Immobilien
Neustift am Walde 90
1190 Wien

T +43 664 30 87 158

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

































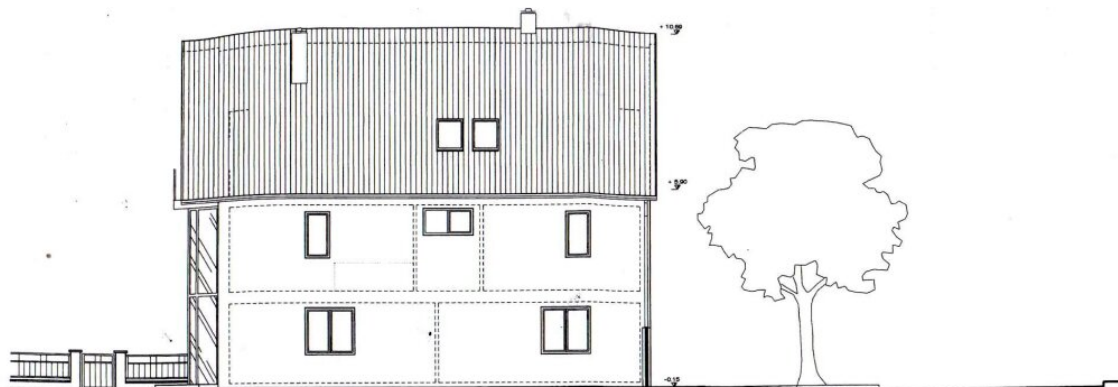




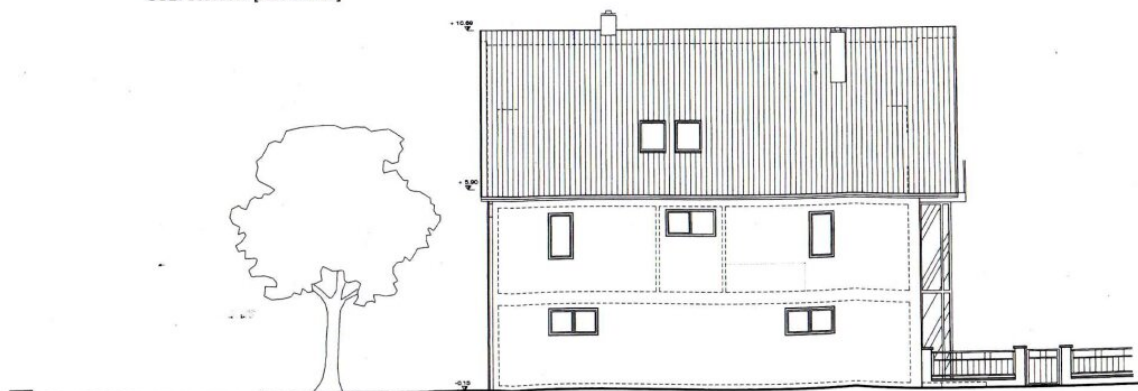








SÜDANSICHT [HOFSEITIG]



NORDANSICHT [STRASSESEITIG]

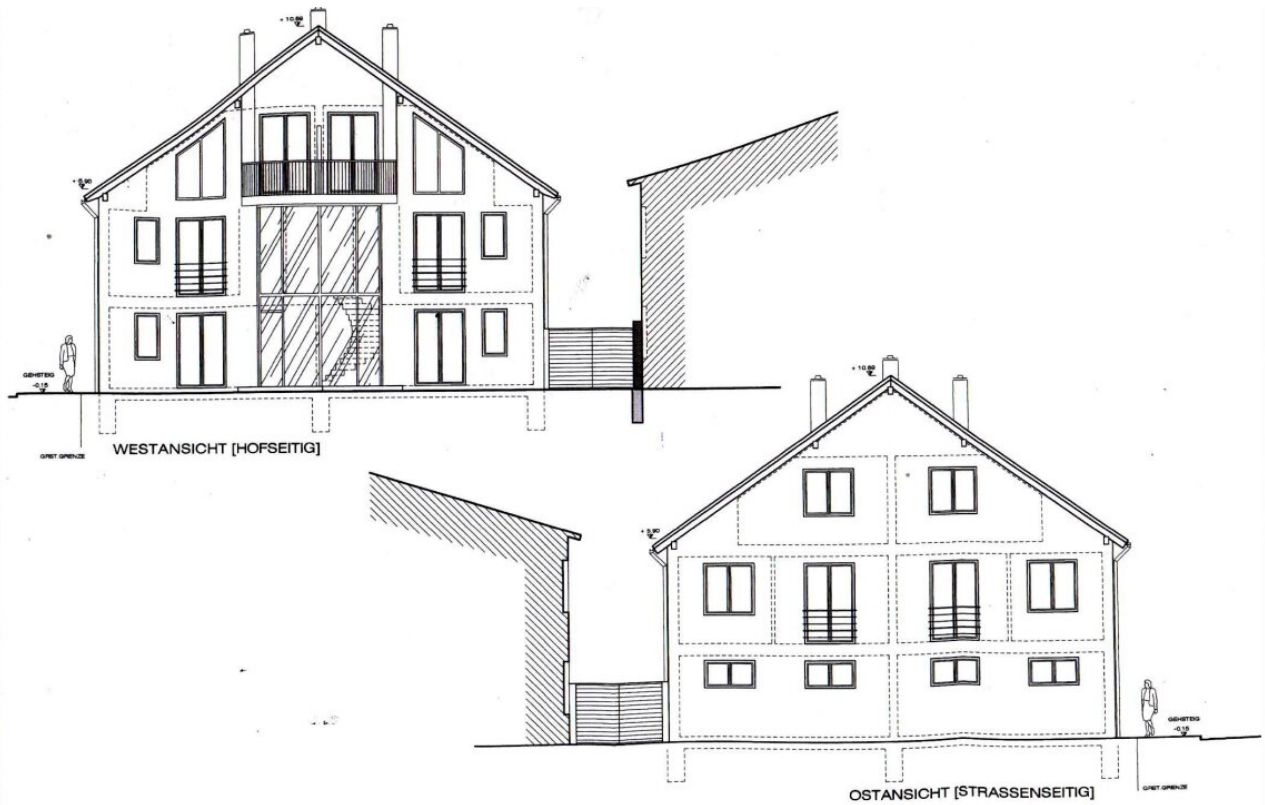
**SEITENANSICHTEN
WOHNGEBÄUDE**

[M 1:100]
STAND: 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE
Bauteilnummer
ATL_Architekt
PFL_Pflanzen

STÄUBLITON
STÄUBLITON
ZIEGELMAUERWERK
LINDENHOLZ
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG

Klein: Pflanz



**SEITENANSICHTEN
WOHNGEBÄUDE**

[M 1:100]

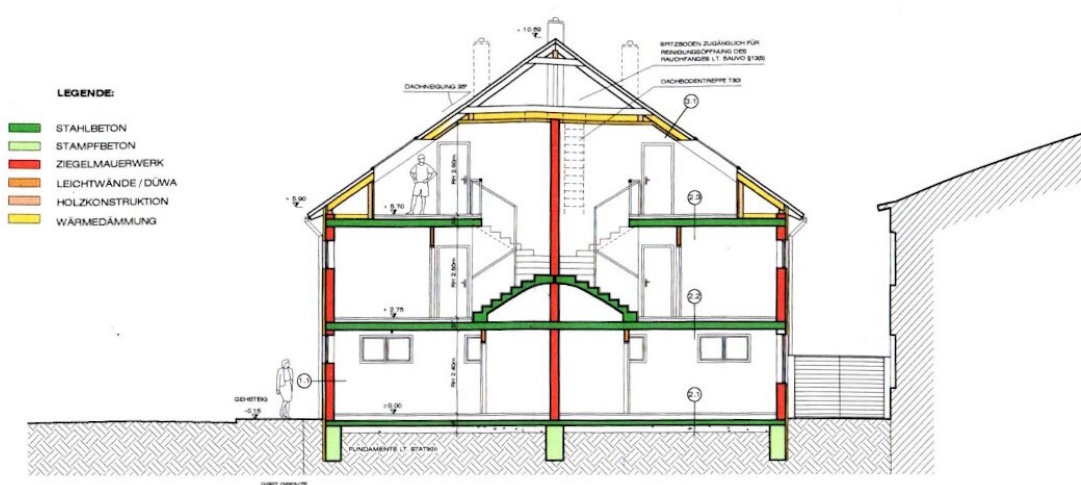
STAND: 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE

63 Bauteilnummer
 A1... Abstellort
 R1... Regenrinne

STÄHLBETON
 STÄHLBETON
 ZIEGELMAUERWERK
 LEICHTHOLZMAUER
 HOLZKONSTRUKTION
 VERBLEICHMAUER

KURZ: 8/10/1



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 Klebereicht	0.50
4 Polystyrol-Hartschaumpl. (geklebt)	7.00
5 Armerungsgewicht (Textilglasgitter)	0.30
6 Dünnstrich-Deckputz	0.30

2.x FUSSBODENAUFBAU	
2.1 FUSSBODEN - beheizt / Erdreich	55.60
1 Parkett	1.50
2 Dampfbremse	0.10
3 Holzbodenplatte mit Distanzfüll	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	
2.3 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 Dachstuhl 3/5	3.00
2 Konterlattung mind. 5cm Hinterlüftung	5.00
3 diffusionsdichtes Spannlvl	0.20
4 Unterdach - Rauschalung	2.40
5 WD zwischen Sparren	20.00
6 WD zwischen Querstreifen 5/8	5.00
7 Dampfbremse	0.10
8 Luftschicht - Montageplatte 3/5	2.50
9 Gipskarton Feuerschutzplatte GFK 15	1.50

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

LEGENDE:

-  STAHLBETON
-  STAMMBETON
-  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
59.63m²

WOHNNUTZFLÄCHE EG gesamt = 152.94m²

**ERDGESCHOSS
WOHNGEBÄUDE**

[M 1:100]

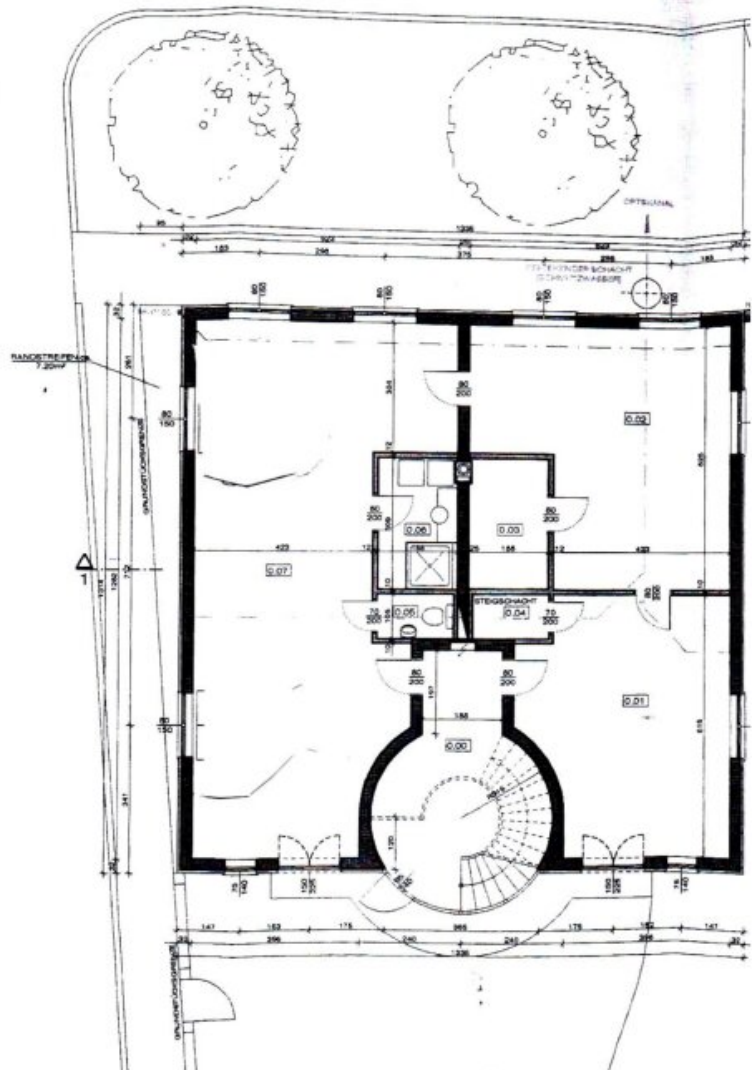
STAND: 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE

-  Bauteilnummer
-  Alt. Abkürzung
-  RA. Regenrohr

-  STAHLBETON
-  STAMMBETON
-  ZIEGELMAUERWERK
-  LEICHTWÄNDE
-  HOLZKONSTRUKTION
-  WÄRMEDÄMMUNG

Kontrollieren



LEGENDE:

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

1.00 GALERIE
STEINBELAG
7.20m²

1.01 GARDEROBE
STEINBELAG
1.80m²

1.02 ESSBEREICH
FLIESEN
10.74m²

1.03 KÜCHE
FLIESEN
10.48m²

1.04 WC
FLIESEN
2.18m²

1.06 BADEZIMMER
FLIESEN
5.00m²

1.06 GANG
PARKETT
4.88m²

1.07 ABSTELLRAUM
FLIESEN
2.12m²

1.08 ZIMMER 1
PARKETT
13.20m²

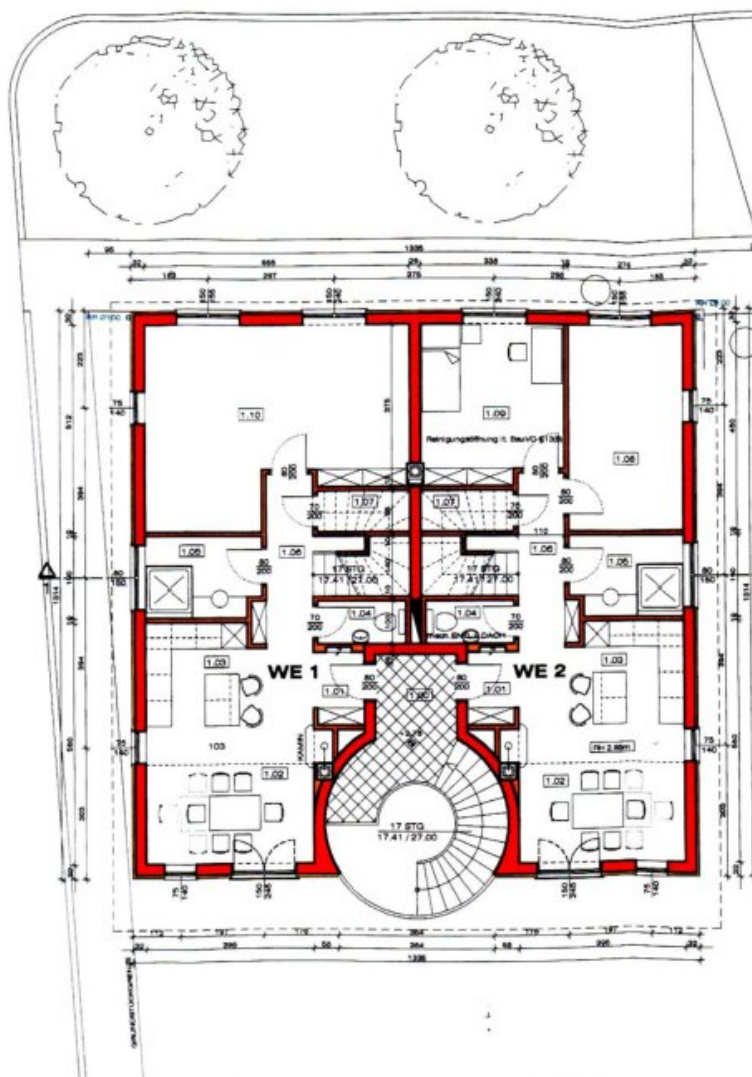
1.09 ZIMMER 2
PARKETT
12.18m²

1.10 ZIMMER 3
PARKETT
25.70m²

WE 1
WOHNNUTZFLÄCHE OG = 63.14m²

WE 2
WOHNNUTZFLÄCHE OG = 62.85m²

WOHNNUTZFLÄCHE OG gesamt = 125.99m²



OBERGESCHOSS WOHNGEBAUDE

[M 1:100]

STAND: 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE

Bezeichnung

ARL, Aghabov
RL, Tagemeyer

- STAHLBETON
- STAMPFBETON
- ZIEGELMAUERWERK
- LEICHTWÄNDE
- HOLZKONSTRUKTION
- WÄRMEDÄMMUNG

Kosten prüfen

LEGENDE:

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

2.00 WOHNBEREICH
PARKETT
22.59m²

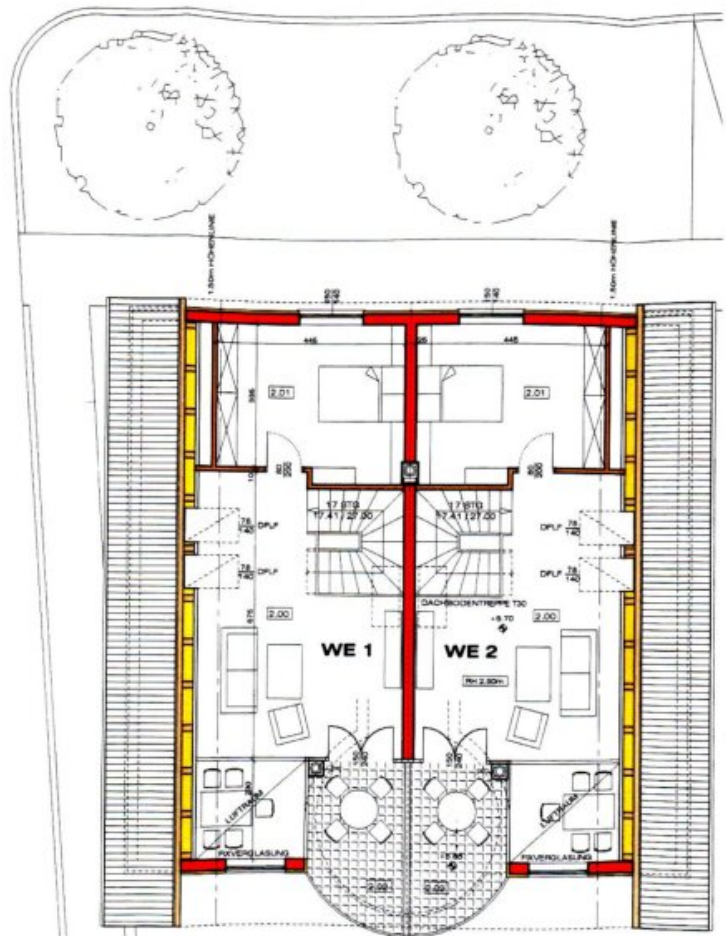
2.01 ZIMMER 4
PARKETT
15.36m²

2.02 LOGGIA
STEINBELAG
5.50m²
(Terrasse = 2.13m²)

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

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

NUTZFLÄCHE DG gesamt = 80.40m²



**DACHGESCHOSS
WOHNGEBAUDE**

[M 1:100]

STAND 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE
AR... Aufstiegs
RPL... Regensch

- STAHLBETON
- STAMPFBETON
- ZIEGELMAUERWERK
- LEICHTWÄNDE
- HOLZKONSTRUKTION
- WÄRMEDÄMMUNG

Kosten prüfen



Objektbeschreibung

MEHRGENERATIONENVILLA MIT BIS ZU 4 WOHNEINHEITEN IN WEIDEN AM NEUSIEDLER SEE

Großzügiges Villenobjekt in Top-Zustand mit ca. 367 m² Nutzfläche, ca. 382 m² Grundstücksfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich in einer SACKGASSE (Ruhelage). Vor dem Objekt befindet sich das NATURSCHUTZGEBIET des NEUSIEDLERSEES dieses darf nicht bebaut werden.

Zum Verkauf steht eine im Jahr **2005** errichtete Villa in Weiden am Neusiedler See, die sich aufgrund ihrer Raumaufteilung ideal für eine Großfamilie, mehrere Generationen, das gemeinsame Wohnen mit Freunden oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignet.

Das Objekt verfügt über **3 bis 4 separat nutzbare Wohneinheiten** und liegt nur wenige Geh- bzw. Fahradminuten vom Neusiedler See entfernt.

Eckdaten

- Grundstück: ca. **382 m²**
- Gesamtnutzfläche inklusive Stiegenhaus: ca. **367 m²**
- Baujahr: **2005**
- Wohneinheiten: **3 bis 4**
- Kaufpreis: **VB € 1,350 Mio.**

Ober- und Mittelgeschoss – TOP 1 & TOP 2

TOP 1 und TOP 2 sind zwei eigenständige Wohnungen mit einer gemeinsamen Nutzfläche von ca. **214 m²**.

Die einzelnen Einheiten verfügen über Küche, Bad, Schlafzimmer, Gästezimmer, offenen

Kamin und eine nach Süden ausgerichtete Loggia mit Weitblick Richtung Neusiedler See.

TOP 1 ist sofort bezugsfertig.

TOP 2 ist derzeit vermietet; das Mietverhältnis endet am 28.02.2027

Die beiden Wohnungen sind getrennt nutzbar. Die Holz-Innenstiegen führen jeweils in das Obergeschoss mit Loggia.

Erdgeschoss – TOP 3 & TOP 4

Das Erdgeschoss inklusive Eingangshalle verfügt über eine Nutzfläche von ca. **153 m²**.

TOP 3 bietet einen großzügigen Wohnsalon mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Bad und WC sowie direkte Ausgänge in den Garten.

TOP 4 stellt die gegenüberliegende Hälfte des Erdgeschosses dar und verfügt über ca. **70 bis 80 m²**. Aufgrund der Raumgröße und Aufteilung eignet sich dieser Bereich neben einer Wohnnutzung beispielsweise auch als **Büro, Ordination oder Praxis**.

Nasszellen können in TOP 4 bei Bedarf nachträglich eingerichtet werden.

Beide Bereiche verfügen derzeit über eigene Eingänge und sind zusätzlich im Inneren durch eine Tür miteinander verbunden.

Großzügige Architektur

Ein besonderes architektonisches Element ist der attraktive Stiegenaufgang mit Galerie und hochwertigem Designergeländer, der die einzelnen Ebenen miteinander verbindet.

Die Flächen verteilen sich auf:

- Erdgeschoss inkl. Eingangshalle: ca. **153 m²**
- Mittelgeschoss inkl. Galerie: ca. **133,25 m²**
- Obergeschoss inkl. Loggia: ca. **80,40 m²**

TOP 1 und TOP 2 ergeben zusammen ca. **214 m² Nutzfläche**.

Attraktive Lage

Weiden am Neusiedler See grenzt unmittelbar an Neusiedl am See. Der Neusiedler See ist über die Seestraße in wenigen Gehminuten bzw. mit dem Fahrrad erreichbar.

Seebad, Strandbar, Yachthafen, Hotel „NILS“ und das Kultlokal „das FRITZ“ befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch Tennisplatz, Radverleih, Heurige und die Bahnverbindung nach Wien sind schnell erreichbar.

Wien liegt über die Flughafenautobahn rund **50 Fahrminuten** entfernt. Das Designer Outlet Parndorf bzw. die Einkaufsregion Parndorf ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt.

Ein vielseitig nutzbares Villenobjekt für anspruchsvolles Wohnen, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – in unmittelbarer Nähe zum Neusiedler See und mit hervorragender Anbindung an Wien.

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere MEHRGENERATIONENVILLA 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](tel:+436643087158)

? irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

? www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap