

**+++ INVESTORENOBJEKT AM NEUSIEDLER SEE - 4
APPARTEMENTS IN TOP-LAGE – IDEAL FÜR
VERMIETUNG UND INVESTMENT nahe dem Kultlokal „das
FRITZ" +++**



Objektnummer: 8341

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Weiden am See
Baujahr:	2005
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.

































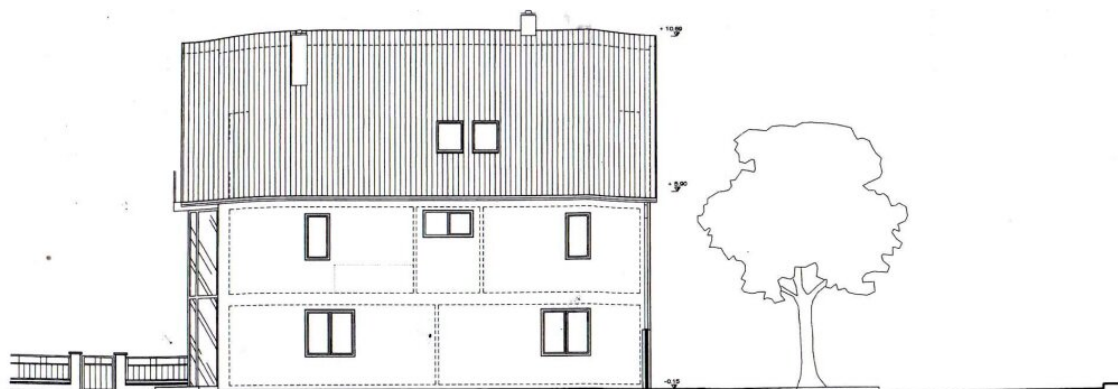




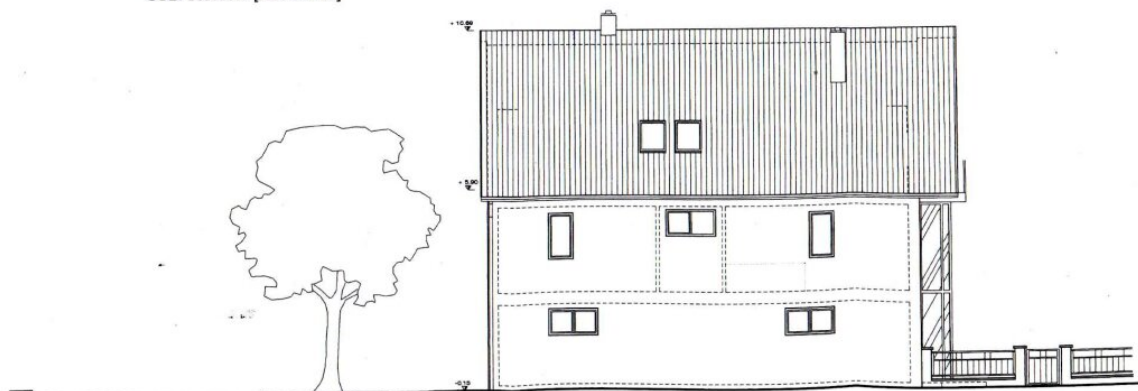








SÜDANSICHT [HOFSEITIG]



NORDANSICHT [STRASSESEITIG]

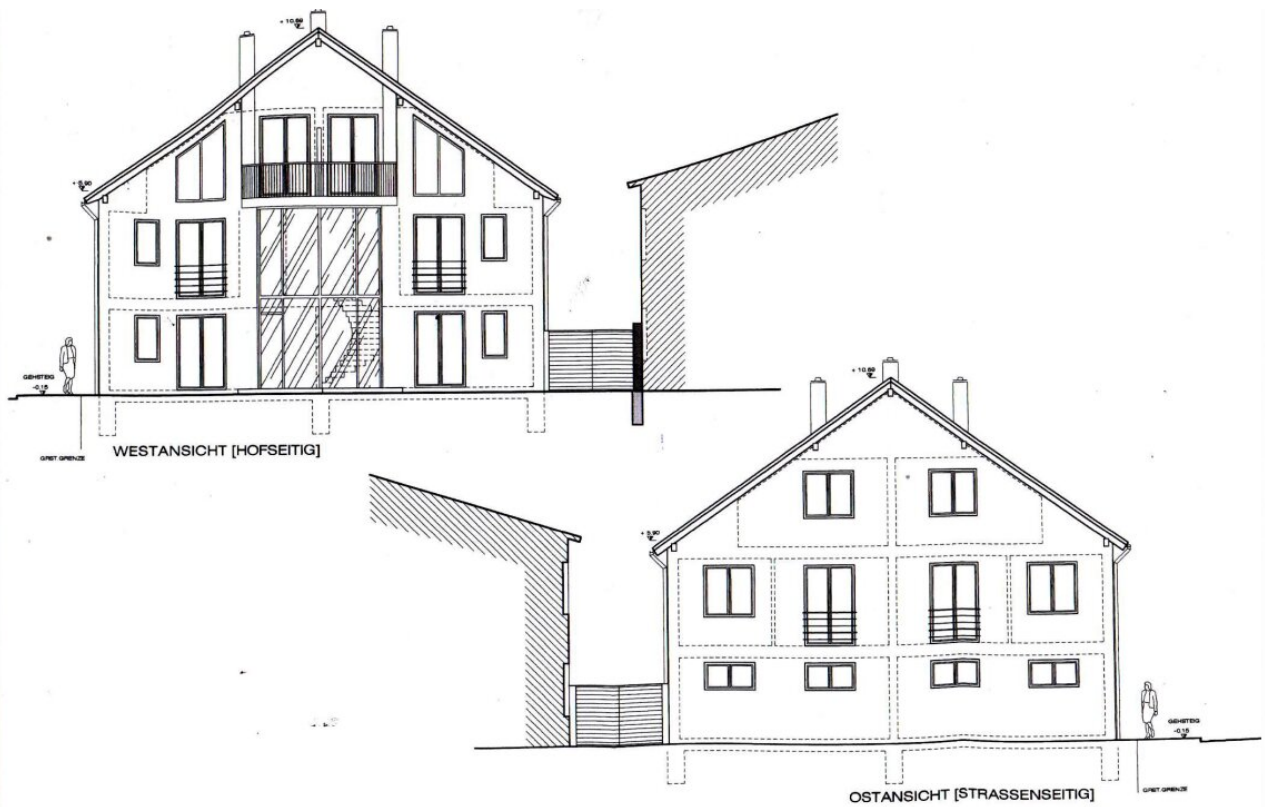
**SEITENANSICHTEN
WOHNGEBÄUDE**

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

LEGENDE
Bauteilnummer
ATL_Architekt
PFL_Planer

STÄUBLITON
STÄUBLITON
ZEIGELMAUERWERK
LINDENHOLZ
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG

Klein: Pflanz



**SEITENANSICHTEN
WOHNGEBÄUDE**

[M 1:100]

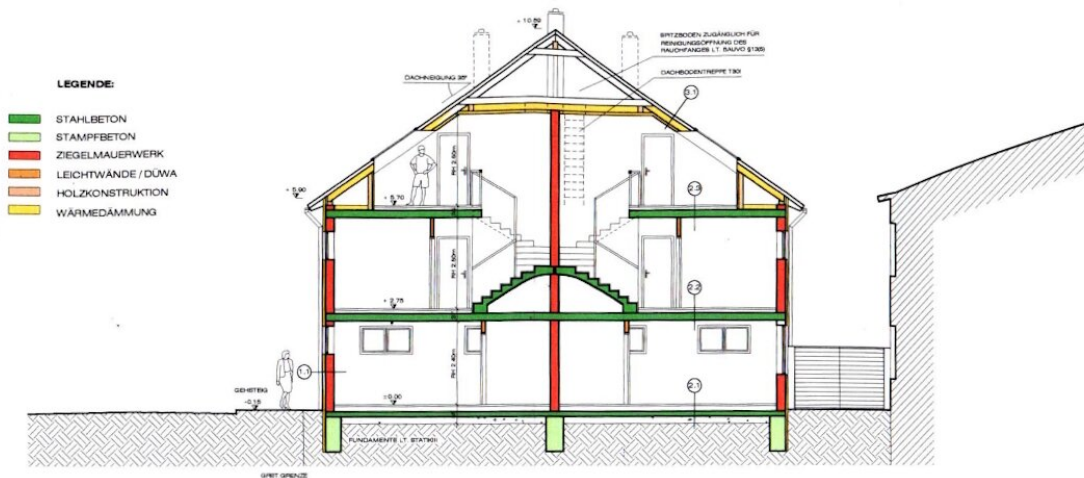
STAND: 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE

63 Bauteilnummer
 Alt. Abkürzung
 RL - Regenrinne

STÄHLBETON
 STÄHLBETON
 ZIEGELMAUERWERK
 LEICHTHOLZ
 HOLZKONSTRUKTION
 VERBLENDUNG

KURZ: 8/001



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 Armerungsgitter (Textilglasgitter)	0.30
6 Dünnschicht-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

2.2 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 RATTELDACH 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 Lufschicht - Montageplatte 3/5	2.50
9 Gipskarton Feuerschutzplatte GFK 15	1.50

LEGENDE:

-  STAHLBETON
-  STAMPSBETON
-  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 WOHNGEBAUDE

[M 1:100]

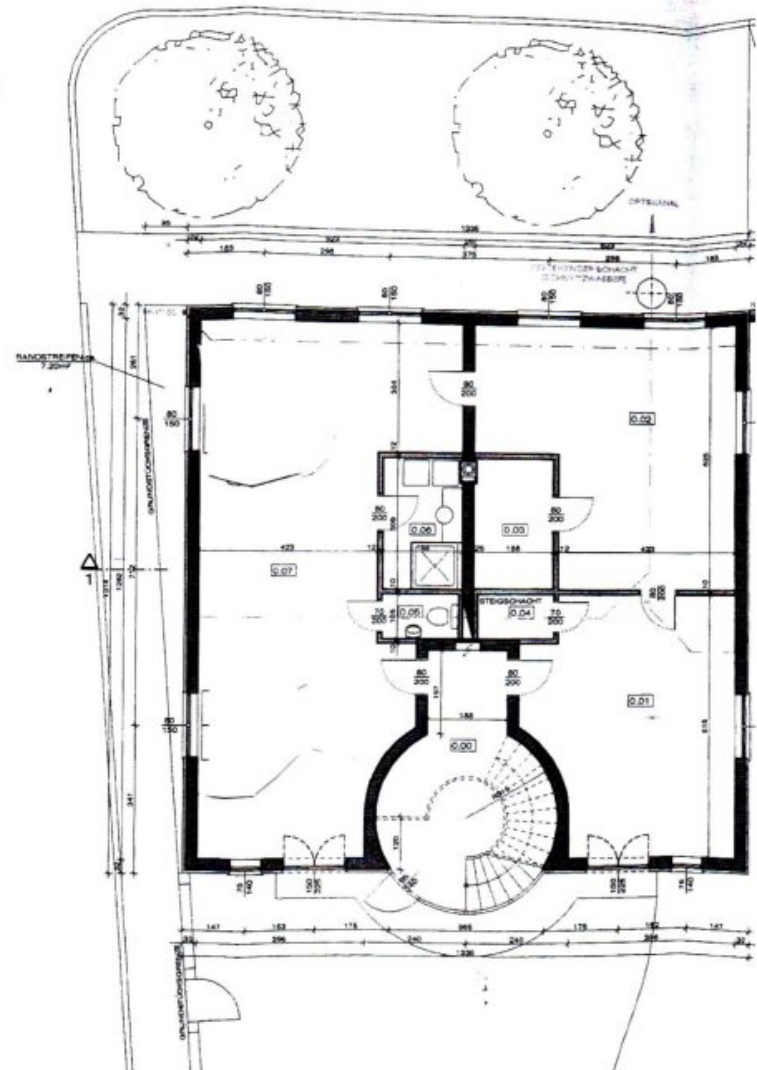
STAND: 2. SEPTEMBER 2002

LEGENDE

Bauwerksnummer
AR... Abstellraum
RA... Regenraum

-  STAHLBETON
-  STAMPSBETON
-  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

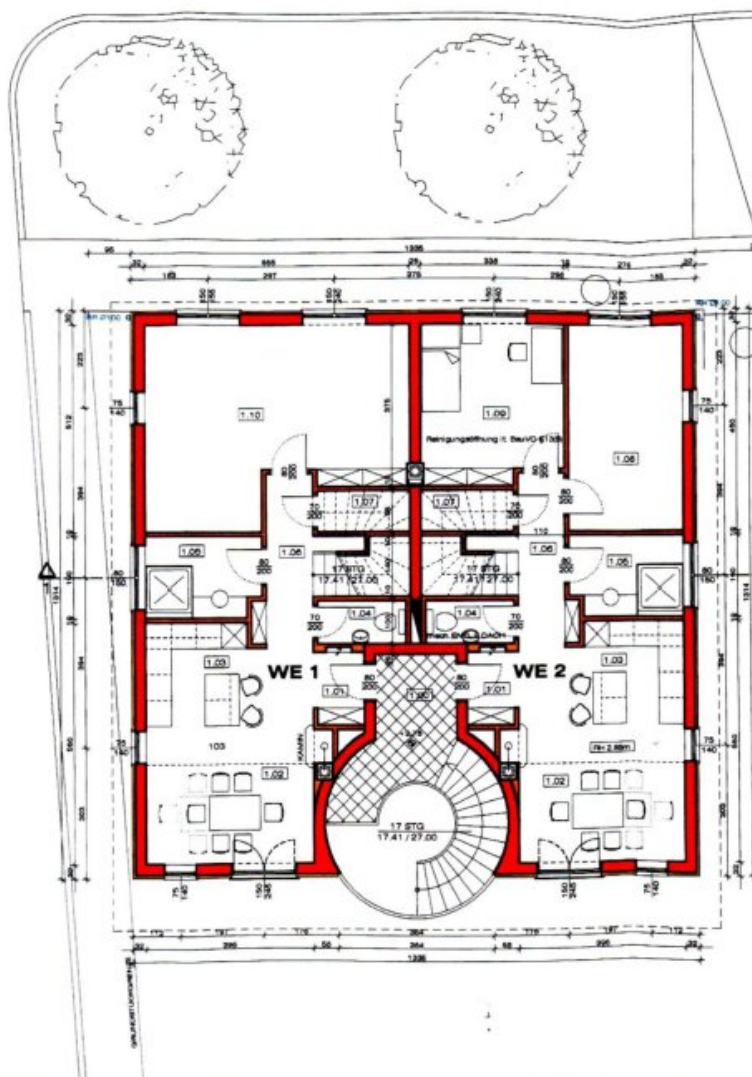
1.09 ZIMMER 2
PARKETT
12.18m²

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, ARLabory
RL, Tagerm...

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

Kosten prüfen

LEGENDE:

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

2.00 WOHNBEREICH
PARKETT
22.59m²

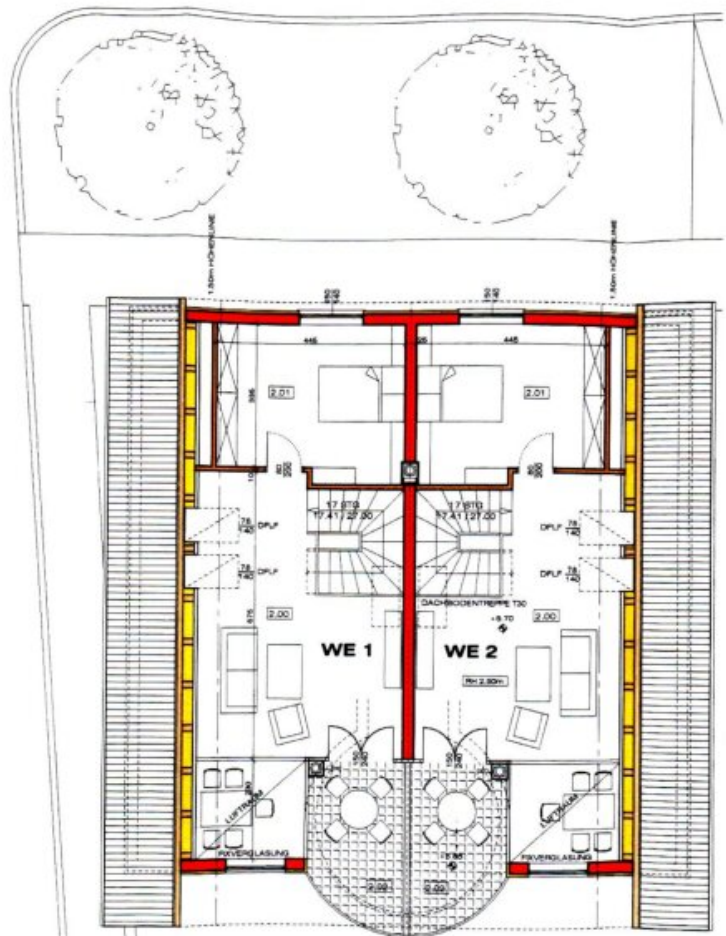
2.01 ZIMMER 4
PARKETT
15.36m²

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... Abstellraum
 RL... Regenschirm

- STÄHLBETON
- STAMPFBETON
- ZIEGELMAUERWERK
- LEICHTWÄNDE
- HOLZKONSTRUKTION
- WÄRMEDÄMMUNG

Kosten prüfen



Objektbeschreibung

++ INVESTORENOBJEKT AM NEUSIEDLER SEE - INVESTIEREN, WO ANDERE URLAUB MACHEN! ++

4 APPARTEMENTS IN TOP-LAGE – IDEAL FÜR VERMIETUNG UND INVESTMENT

Eine besondere Investmentmöglichkeit in Weiden am Neusiedler See: vier eigenständige Wohneinheiten, großzügige Nutzflächen, moderne Bauweise und eine attraktive Lage nur wenige Minuten vom See entfernt. Das Haus befindet sich in einer SACKGASSE (Ruhelage). Vor dem Objekt befindet sich das NATURSCHUTZGEBIET des NEUSIEDLERSEES dieses darf nicht bebaut werden.

Dieses im Jahr **2005 errichtete Wohnobjekt** wurde von Beginn an mit dem Ziel konzipiert, **vier eigenständige Wohneinheiten zur Vermietung** zu schaffen.

Die Appartements befinden sich in einem **sehr guten, modernen Zustand** und bieten insgesamt rund **367 m² Nutzfläche inklusive Stiegenhaus** auf einem Grundstück von ca. **380 m²**.

Drei der vier Wohneinheiten könnten sofort vermietet werden.

Damit bietet die Immobilie eine interessante Ausgangslage für Anleger und Investoren, die auf **mehrere eigenständige Wohneinheiten an einem attraktiven Standort** setzen möchten.

DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN

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

- **3 Wohneinheiten kurzfristig vermietbar**
- **Sehr guter, moderner Zustand**

TOP 1 & TOP 2 – EIGENSTÄNDIGE WOHNUNGEN MIT SEEBLICK

TOP 1 und TOP 2 verfügen gemeinsam über ca. **214 m² Nutzfläche** und bilden zwei eigenständige Wohnungen.

Die Wohnungen wurden jeweils für sich als separate Wohneinheiten errichtet und eignen sich damit hervorragend für eine getrennte Vermietung.

Beide Einheiten verfügen über:

- Küche und Bad
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- offenen Kamin
- südlich ausgerichtete Loggia
- Weitblick in Richtung Neusiedler See

TOP 1 ist sofort beziehbar bzw. vermietbar.

TOP 2 ist derzeit noch vermietet; das Mietverhältnis endet am 28.02.202

Die südliche Ausrichtung und der Blick Richtung See verleihen den Wohnungen ein besonders attraktives Wohnambiente.

TOP 3 & TOP 4 – FLEXIBLES ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss inklusive Eingangshalle verfügt über ca. **153 m² Nutzfläche** und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

TOP 3 umfasst 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.

Darüber hinaus eignet sich TOP 4 beispielsweise für eine Nutzung als **Büro oder Ordination**.

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

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

DURCHDACHTE ARCHITEKTUR & GROSSZÜGIGE FLÄCHEN

Die insgesamt ca. **367 m² Nutzfläche inklusive Stiegenhaus** verteilen sich auf mehrere Ebenen:

Erdgeschoss inkl. Eingangshalle

ca. 153 m²

TOP 3 und TOP 4 – Nutzung als 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.

Die Verbindung der einzelnen Ebenen erfolgt über einen **imposanten Stiegenaufgang mit Galerie und hochwertigem Designergeländer**, der dem Gebäude einen besonderen architektonischen Charakter verleiht.

ATTRAKTIVE LAGE IN WEIDEN AM NEUSIEDLER SEE

Das Objekt befindet sich in **Weiden am Neusiedler See**, direkt angrenzend an Neusiedl am See.

Der Neusiedler See ist über die Seestraße in wenigen **Geh- bzw. Fahradminuten** erreichbar. Die Strecke führt durch die reizvolle Natur entlang des Schilfgürtels.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- **Seebad**
- **Strandbar**
- **Yachthafen**
- **Hotel „NILS“**
- **Kultlokal „das FRITZ“**

- Tennisplatz
- Radverleih
- Heurige
- Bahnverbindung nach Wien

Damit bietet der Standort eine attraktive Kombination aus **Natur, Freizeit, Gastronomie, Erholung und guter Infrastruktur.**

WIEN UND PARNDORF IN KURZER DISTANZ

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

Über die Flughafenautobahn ist **Wien in rund 50 Minuten mit dem Auto** erreichbar.

Auch die bekannte Einkaufsmetropole **Parndorf** liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist bequem über die Autobahn erreichbar.

Zusätzlich besteht eine rasche Bahnverbindung nach Wien mit einer Fahrzeit von rund **einer Stunde.**

INVESTIEREN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

Die Kombination aus **vier eigenständigen Wohneinheiten, ca. 367 m² Nutzfläche, moderner Bauweise und attraktiver Lage am Neusiedler See** macht dieses Objekt zu einer interessanten Gelegenheit für Investoren und Anleger.

Drei Wohneinheiten könnten sofort vermietet werden, während TOP 2 derzeit noch

vermietet ist und mit 28.02. frei wird.

Das Objekt bietet darüber hinaus durch die flexible Gestaltung von TOP 3 und TOP 4 zusätzliche Möglichkeiten für Wohnen, Büro oder Ordination.

MODERNSTES WOHNEN – ARBEITEN – FREIZEIT GENIESSEN

Eine vielseitige Immobilie am Neusiedler See – nur rund eine Autostunde von Wien entfernt.

Gesamtnutzfläche: ca. 367 m²

Grundstück: ca. 382 m²

Baujahr: 2005

Wohneinheiten: 4

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere INVESTORENOBJEKT 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