

Erleben Sie das Beste beider Welten: Urbanes Leben und Naturnähe



Objektnummer: 99537

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Liszt-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	173,25 €
USt.:	18,08 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

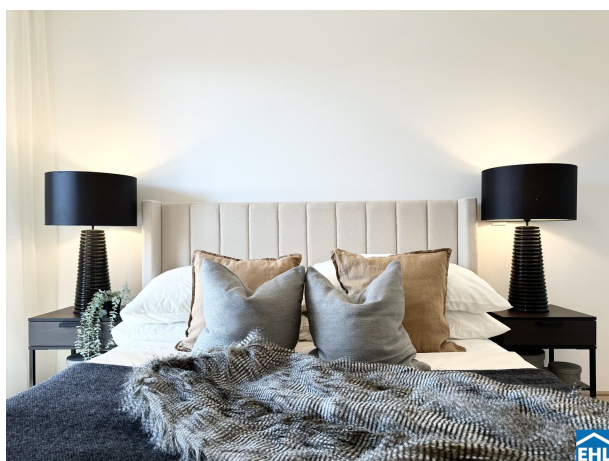
Ihr Ansprechpartner



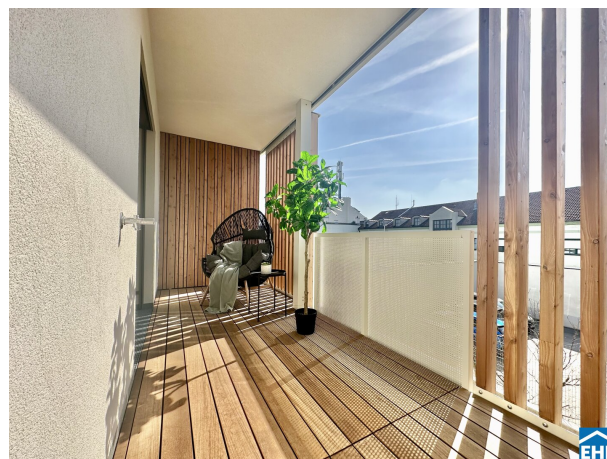
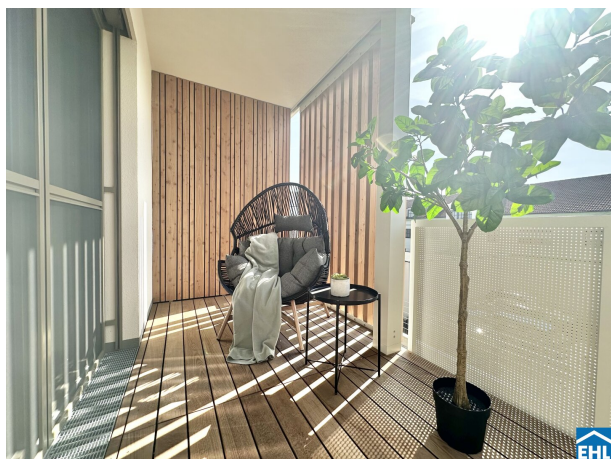
DI Birgita EHRENBACHER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1





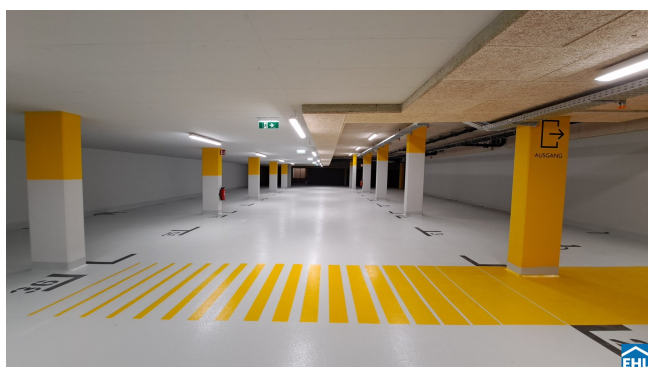












TOP 18 - MAISONETTE

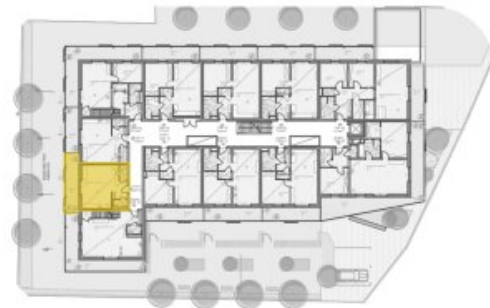
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 69.30m²

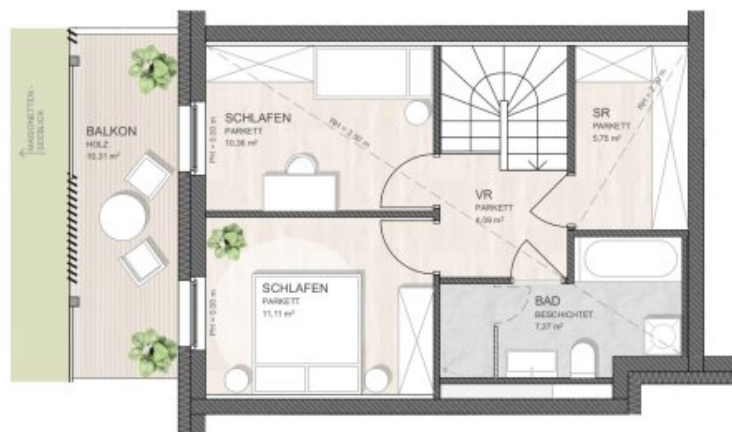
BALKON 1. OG 14.05m²

BALKON 2. OG 10.31m²

KELLERABTEIL 4.42m²



LAGEPLAN 1. OBERGESCHOSS
M 1:800



APRIL 2024



Objektbeschreibung

Sonnig Wohnen, Rosig Leben - Daheim in Neusiedl am See!

Lassen Sie es sich gut gehen und genießen Sie die Vorzüge dieses neuen Wohnprojektes!

Inmitten von Neusiedl am See entsteht ein nachhaltiges Zuhause, welches Urbanität und Natur harmonisch vereint. Das Neubauprojekt, bestehend aus insgesamt 26 hellen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit Größen von 50 m² bis 135 m², präsentiert eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten mit durchdachten Raumkonzepten, die den individuellen Bedürfnissen gerecht werden. Eigene Freiflächen in jeder Wohneinheit bieten Raum für Entspannung, umgeben von grünen Oasen und urbanem Flair. Zusätzlich zu den Wohnungen entsteht noch eine Geschäftsfläche.

Jede Wohneinheit beeindruckt mit durchdachten Raumkonzepten, hochwertigen Ausstattungen und eigenen Freiflächen, die Ruhe und Erholung inmitten grüner Oasen bieten. Das Wohnbauprojekt ist wegweisend, es bietet nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine nachhaltige und grüne Zukunft.

Durch die Integration einer Photovoltaik-Anlage am Dach wird saubere Energie gewonnen, und die Umwelt geschont. Zusätzlich garantiert das unabhängige Heiz- und Warmwassersystem mittels Luftwärmepumpe eine energieeffiziente Lösung, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch von Vorteil ist. Diese zukunftsweisenden Technologien unterstreichen das Engagement des Projekts für Nachhaltigkeit und Umweltschutz, während es gleichzeitig modernen Wohnkomfort und Lebensqualität bietet.

- 26 freifinanzierte Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 37 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 50 und 135 m²

- Fahrradabstellbereich
- Energieausweis gültig bis 17.08.2033:
 - HWB: 24,1 kWh/m²a; Klasse A
 - fGEE: 0,52 Klasse A++

Die Ausstattung

- Heizungs- und Warmwasserbereitstellung durch Wärmepumpen
- Heizung über die Fußbodenheizung
- Holz-Alufenster, mit 3-Scheiben Isolierverglasung mit Insektenschutzgitter
- Außenliegende Raffstores
- Hochwertige Fliesen und Parkett
- Deckenkühlung

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck bei unserem [Video-Rundgang](#)!

Ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist zu jeder Wohnung dazu zu kaufen.

Die Lage

Die Lage spricht für sich: Die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen nach Wien (ca. 35 Minuten zur Stadtgrenze), in die Landeshauptstadt Eisenstadt und nach Bratislava machen Neusiedl am See zum beliebten Ort zum Wohnen, Arbeiten und Urlauben. Im nahen, fußläufig erreichbaren, Stadtkern gibt es weitere Dienstleister wie eine Apotheke, Ärzte, eine Bäckerei, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Cafés, Bars, Restaurants, Heurigen und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Hervorzuheben ist auch die Nähe des Flughafens. Eine Vielzahl von Freizeit-, Erholungs- und Einkaufsmöglichkeiten werden in Neusiedl und Umgebung (Outlet Center Parndorf) geboten. Neusiedl am See, in 133 m Seehöhe gelegen, befindet sich am Nordufer des Neusiedler Sees zwischen den Ausläufern des Leithagebirges und der Parndorfer Platte.

Ein Leben nahe dem beliebten Neusiedler See in einer mit viel Liebe zum Detail geplanten Wohnanlage fühlt sich an wie Urlaub. Das nördliche Burgenland bietet zusätzlich eine Vielfalt an Möglichkeiten, seine individuellen Freizeitaktivitäten ausüben zu können. Sport, ausgezeichnete Kulinarik und Kultur kommen hier nicht zu kurz!

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: bereits fertiggestellt

© Architekten Halbritter ZT GmbH

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 <250m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <500m

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.