SEENSUCHT? Ihr Ferienglück mit Eigengarten am Neusiedler See! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26539

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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


ZELLMANN
IMMOBILIEN


TOP 7
Ferienwohnung
am Neusiedler See
Vorraum
Zimmer
WC
AR
Bad
Wohnküche
Garten
RAUMAUFTEILUNG
Vorraum
Wohnküche
Zimmer
Bad
WC
AR
Garten
ÜBERSICHT EG
Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung – nicht maßstabsgetreu.
Planbasis vom Auftraggeber zur Verfügung gestellter Grundriss.
ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Meine Oase
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


Stilvoll leben
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


Natur pur
ZELLMANN
IMMOBILIEN



TOP 7

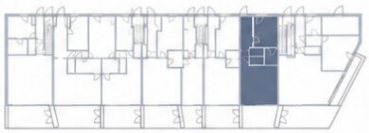
Ferienwohnung
am Neusiedler See



RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer
- Bad
- WC
- AR
- Garten

ÜBERSICHT EG



Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung – nicht maßstabsgetreu.
Planbasis: vom Auftraggeber zur Verfügung gestellter Grundriss.

ZELLMANN IMMOBILIEN | Alles aus einer Hand. VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wasserblick und Gartenfreiraum – Ihr persönliches Feriendomizil am Neusiedler See

Den Alltag hinter sich lassen, zum Wasser blicken und Zeit für sich gewinnen: Dieses Gartenapartment am Segelhafen von Neusiedl am See verbindet die besondere Atmosphäre der Seezone mit einem großzügigen Wohnbereich und einem eigenen Platz im Grünen.

Die **2-Zimmer-Ferienwohnung im Erdgeschoß** bietet einen persönlichen Rückzugsort für freie Wochenenden und erholsame Urlaubstage. Ein eigener Eingang, die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sowie der private Garten geben dem Apartment einen angenehm eigenständigen Charakter.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 62,28 m² mit zwei Zimmern im Erdgeschoß.
- **Wohnküche:** ca. 30,89 m² für Kochen, Essen und entspanntes Wohnen.
- **Schlafbereich:** ca. 13,41 m² mit direkt zugänglichem Duschbad.
- **Eigengarten:** ca. 21 m² privater Freiraum.
- **Praktische Details:** eigener Eingang, separates WC und Abstellraum.
- **Lage:** am Segelhafen mit Wasserblick und Nähe zum offenen Neusiedler See.
- **Nutzung:** Ferienwohnung

Großzügig wohnen, ungestört zurückziehen

Bereits der eigene Eingang vermittelt ein Gefühl von Unabhängigkeit. Der Vorraum bietet Platz für eine Garderobe und erschließt die unterschiedlichen Bereiche der Wohnung, ohne den

Schlafraum zum Durchgangszimmer zu machen.

Das Herzstück ist die **große, offen angelegte Wohnküche**. Hier lassen sich ein vollwertiger Essplatz und eine gemütliche Sofalandschaft miteinander verbinden. Die breite seeseitige Verglasung öffnet den Raum nach außen und bringt die Hafenatmosphäre in den Wohnbereich. Der Küchenbereich lässt sich nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten; eine Küchenmöblierung ist nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

Das separat gelegene Schlafzimmer bietet Raum für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Besonders angenehm ist das **direkt angeschlossene Duschbad**: Schlafen und Körperpflege bilden einen privaten Bereich. Ein vom Vorraum zugängliches WC und der zusätzliche Abstellraum ergänzen den Grundriss sinnvoll.

Ein eigener Garten für die kleinen Auszeiten

Ein Frühstück im Freien, ein gutes Buch oder ein ruhiger Ausklang nach einem Tag am See: Der **private Garten** erweitert Ihre Möglichkeiten, die freie Zeit draußen zu verbringen. Seine überschaubare Größe bietet persönlichen Freiraum, ohne die Gartenpflege zum Mittelpunkt des Wochenendes zu machen.

Wertige Materialien und durchdachter Komfort

Das Ausstattungskonzept verbindet **Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen** mit pflegeleichtem Feinsteinzeug in Vorraum, Bad, WC und Abstellraum. Holz-Aluminium-Fenster mit außenliegenden Raffstores sind für Sonnenschutz und eine abgestimmte Lichtregulierung vorgesehen. Weiße Innentüren ergänzen die zurückhaltende Gestaltung.

Für den Raumkomfort sind eine **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung** sowie eine **Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung** vorgesehen. Das Sanitärkonzept umfasst eine Dusche mit Entwässerungsrinne, einen Waschtisch und ein separates WC mit Handwaschbecken.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Wohnensembles

Innerhalb dieses Ensembles am Wasser stehen auch **weitere Einheiten mit unterschiedlichen Größen und Raumkonzepten** zum Verkauf. Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch über die verfügbaren Alternativen und deren individuelle Besonderheiten.

Lage und Infrastruktur – Seeerlebnis mit guter Erreichbarkeit

Die Seezone von Neusiedl am See verbindet Hafenatmosphäre mit der charakteristischen Schilf- und Wasserlandschaft des Nordburgenlandes. Die Nähe zum offenen See, zum Strandbad und zur Seepromenade macht die Umgebung besonders reizvoll für Menschen, die

ihre Freizeit gerne draußen verbringen. Spaziergänge am Wasser, Segeln, Stand-up-Paddling und Radtouren durch die Region bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für persönliche Auszeiten.

Gastronomische Angebote im See- und Promenadenbereich ergänzen den Freizeitwert der Lage. Für den täglichen Bedarf stehen im Stadtgebiet von Neusiedl am See Lebensmittelgeschäfte, weitere Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung zur Verfügung. So lässt sich die besondere Atmosphäre am Hafen mit der Infrastruktur einer gewachsenen Stadt verbinden.

Die **Anbindung über die A4 und die B50** erleichtert die Anreise aus dem Großraum Wien und dem regionalen Umfeld. Auch mit der Bahn ist Neusiedl am See erreichbar: Regionalzugverbindungen verbinden die Stadt mit dem Wiener Hauptbahnhof. Die Weiterfahrt vom Bahnhof in die Seezone bildet dabei einen eigenen Abschnitt der Anreise.

Unser Resümee

Top 7 richtet sich an Menschen, die am See nicht nur zu Gast sein möchten, sondern einen eigenen Ort für ihre Auszeiten suchen. Der großzügige Wohnbereich, der private Garten und die Hafenlage ergeben ein **persönliches Feriendomizil mit angenehm überschaubarem Raumangebot** – zum Ankommen, Abschalten und Wiederkommen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap