ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG Haus mit Südterrasse, Garten & XXL-Garage



Objektnummer: 2476

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	109,32 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	647.870,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Paul Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien


Visualisierung · KI-generiert

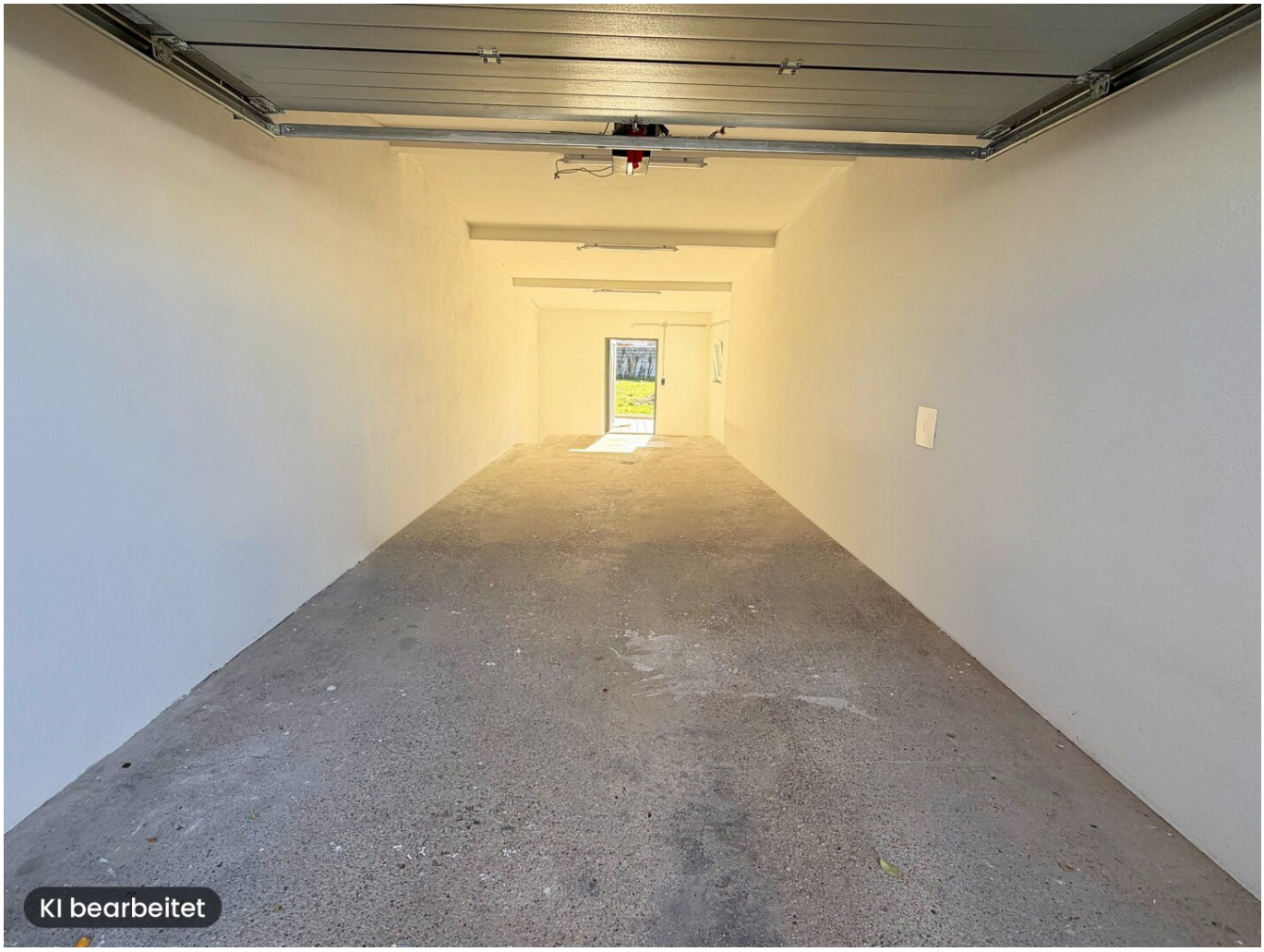









Visualisierung · KI-generiert


KI bearbeitet













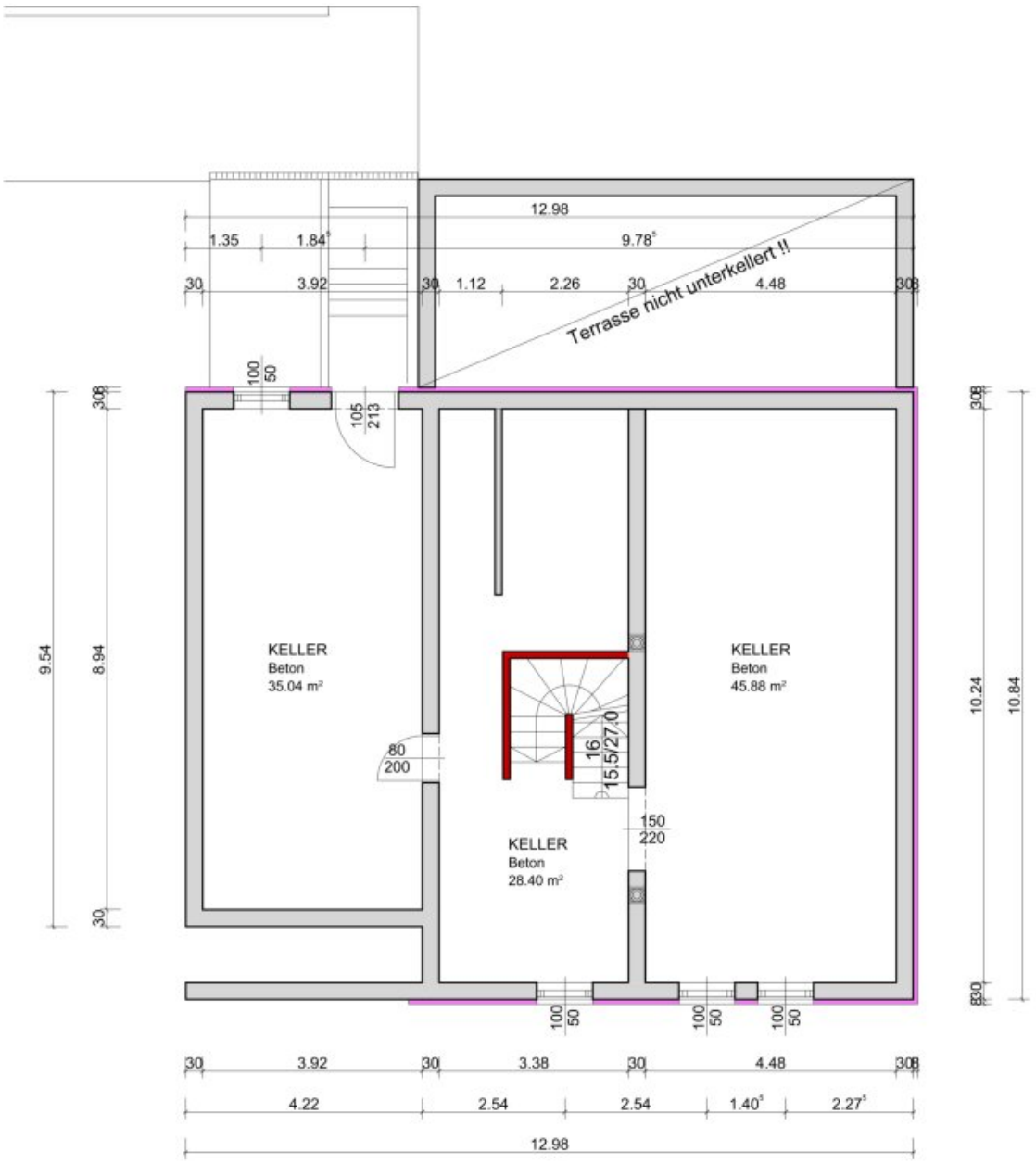




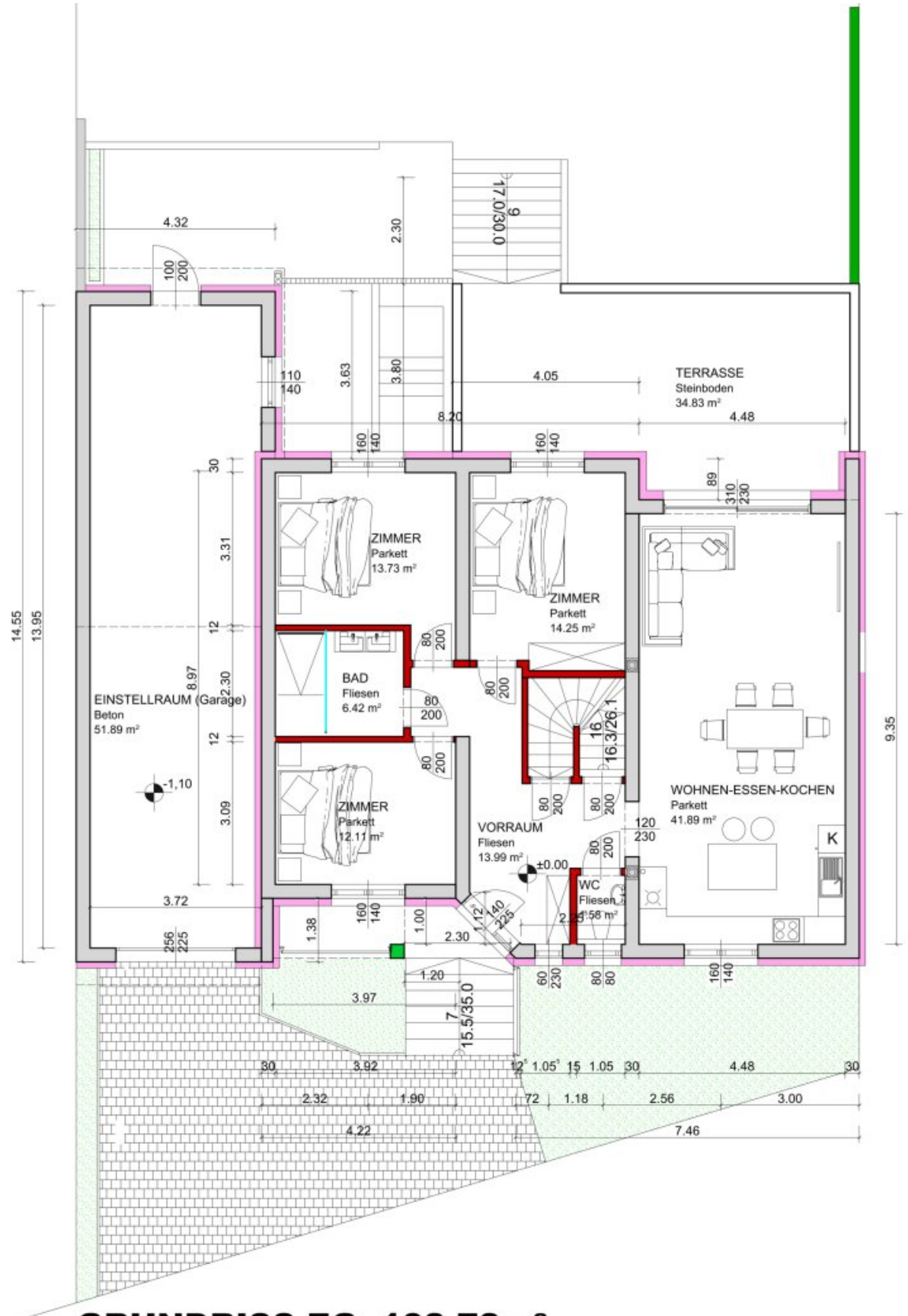








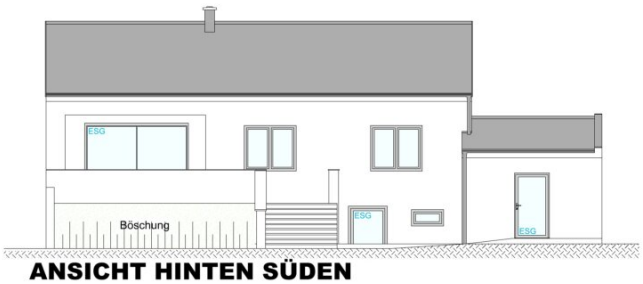
GRUNDRISS KG. 109,32m²



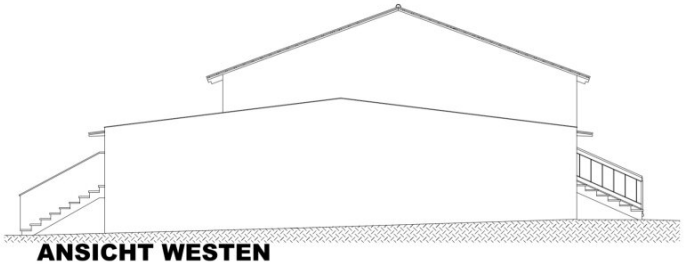
GRUNDRISS EG. 103,78m²



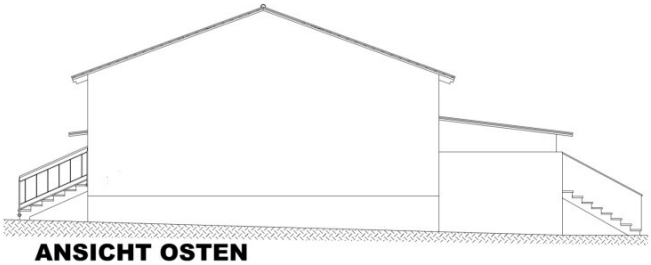
ANSICHT STRASSE NORDEN



ANSICHT HINTEN SÜDEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT OSTEN

Objektbeschreibung

***ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG* Haus mit Südterrasse, Garten & XXL-Garage.**

IHR NEUES ZUHAUSE in Neusiedl am See: "Wohnen auf einer Ebene, alles frisch gemacht"

GENERALSANIERT 2026* · *843 m² GRUND* · *SÜDTERRASSE* · *109 m² KELLER* · *52 m² GARAGE

Hier wurde nichts dem Zufall überlassen: Das Dach ist komplett neu eingedeckt, die Garage komplett neu, dazu Fußbodenheizung in allen Räumen und dreifach verglaste Fenster. Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 42 m² öffnet sich über eine große Schiebetür auf die Südterrasse. Von dort sind es nur ein paar Stufen in den eigenen Garten. Das Grundstück hat 843 m². Dazu kommen ein großer Keller mit rund 109 m² und ein Dachboden mit Ausbaupotenzial.

Lage und Grundstück:

- **Lage:** 7100 Neusiedl am See
- **Grundstücksgröße:** 843 m² laut Grundbuch, davon 561 m² Gärten, 205 m² Baufläche (Gebäude) und 77 m² Gebäudenebenflächen
- **Außenanlagen:** Südterrasse mit ca. 34,83 m² (Steinboden), eigener Garten, gepflasterte Zufahrt und Wege

Gebäude & Bauweise:

- **Baujahr & Typ:** Das Einfamilienhaus wurde 1970 in Massivbauweise errichtet und 2026 generalsaniert. Gewohnt wird auf einer Ebene.
- **Dach & Dachboden:** Satteldach, komplett neu mit Blech eingedeckt. Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).
- **Keller:** Das Wohnhaus ist unterkellert, mit rund 109 m² in drei Räumen und eigenem

Ausgang ins Freie.

- **Gebäudehülle:** Gedämmte Außenwände und oberste Geschoßdecke, Fenster dreifach verglast (Uw 0,77 W/m²K laut Energieausweis)

- **Zustand:** Erstbezug nach Generalsanierung

Flächen & Räumlichkeiten:

- **Wohnfläche:** Ca. 103,78 m² im Erdgeschoß

- **Wohnen, Essen, Kochen:** Ca. 41,89 m² mit großer Schiebetür zur Terrasse

- **3 Zimmer:** Ca. 13,73 m², 14,25 m² und 12,11 m²

- **Bad & WC:** Modernes Bad mit bodenebener Dusche (ca. 6,42 m²), dazu ein separates WC

- **Vorraum:** Ca. 13,99 m²

- **Keller:** Ca. 109,32 m² in drei großen Räumen (35,04 m², 28,40 m² und 45,88 m²). Platz für Hobby, Werkstatt, Fitness oder Lager.

- **Dachboden:** Zusätzliche Reserve mit Ausbaupotenzial

- **Garage:** Ca. 51,89 m² und rund 14 m lang. Platz für mehrere Fahrzeuge hintereinander oder sogar für ein Boot. Einfahrt laut Plan ca. 2,56 m breit und 2,25 m hoch.

Ausstattung & Haustechnik:

- **Heizung:** Fußbodenheizung in allen Räumen, derzeit mit Gas beheizt. Für den

Umstieg auf eine Wärmepumpe ist alles vorbereitet.

- **Klimaanlage:** Im ganzen Haus vorbereitet
- **Fenster & Sonnenschutz:** Dreifach verglast, Sonnenschutz außen, elektrischer Raffstore am Terrassenausgang
- **Böden & Türen:** Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in Vorraum, Bad und WC, Vollholztüren
- **Garage:** Komplett neu, elektrisches Tor, E-Ladestation vorbereitet
- **Küche:** Anschlüsse vorhanden, Ihre Wunschküche planen Sie selbst

"JETZT SCHNELL SEIN": VEREINBAREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Erstbezug nach Generalsanierung 2026: einziehen statt renovieren
- 843 m² Grundstück mit Südterrasse und Garten
- Wohnen auf einer Ebene mit rund 104 m² Wohnfläche
- Rund 109 m² Keller und 52 m² Garage: Platz für Hobby, Boot und Stauraum
- Dachboden mit Ausbaupotenzial als Reserve für später
- Zukunftssicher: vorbereitet für Wärmepumpe, Klimaanlage und E-Ladestation

- Mit dem Zug in knapp 40 Minuten am Wiener Hauptbahnhof

"Das PERFEKTE ZUHAUSE in Neusiedl am See: IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM"

TIPP: Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos zu einer passenden **Finanzierung beraten.**

Energieausweis vom 06.11.2025, gültig bis 06.11.2035: HWB 57,7 kWh/m²a (Klasse C), fGEE 3,36 (Klasse F).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap