Neubau Traumvilla mit Seezugang

Objektnummer: 5017

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7111 Parndorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,16 m²
Nutzfläche:	206,67 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,78

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

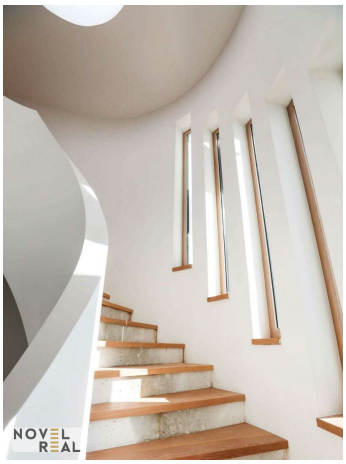
NOVEL
REAL

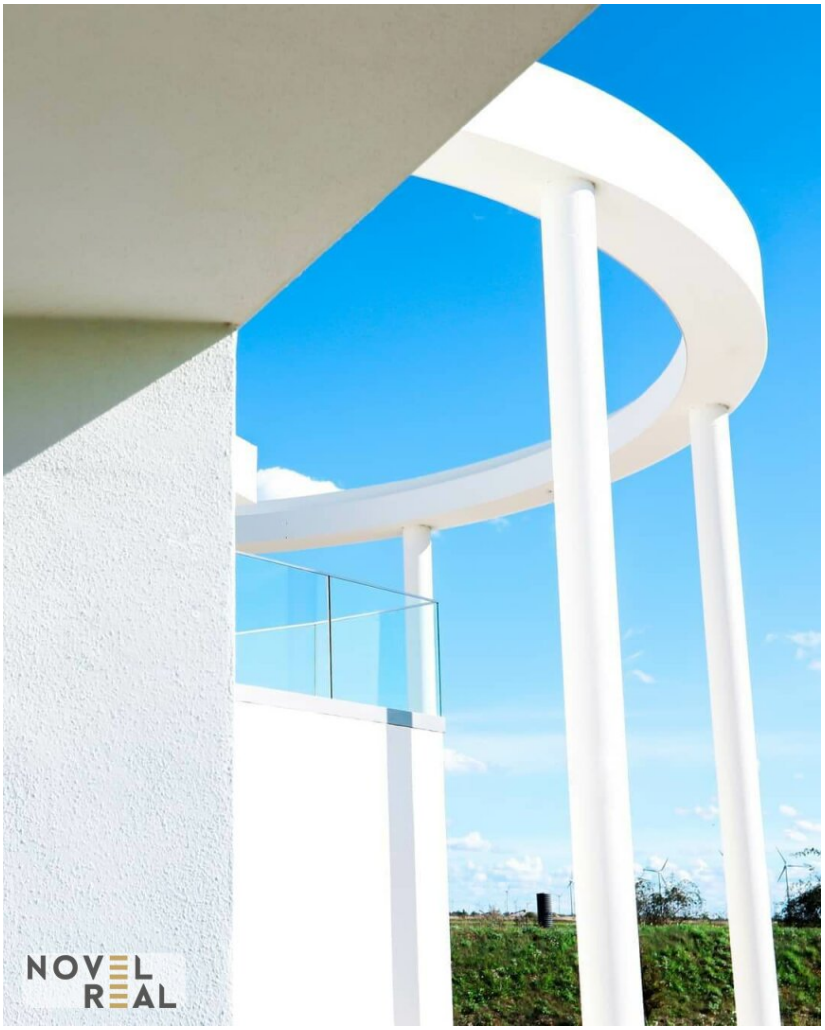
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

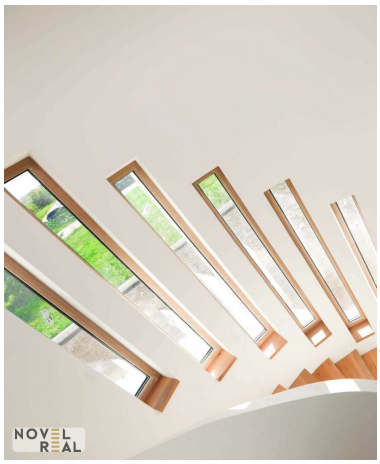
NOVEL
REAL

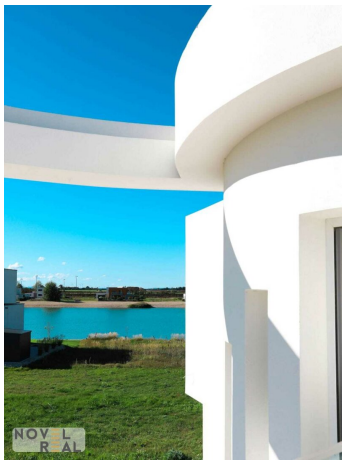
NOVEL
REAL

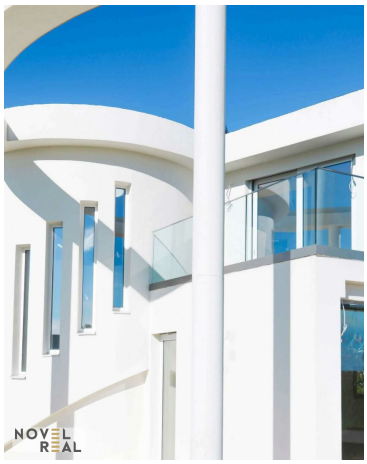


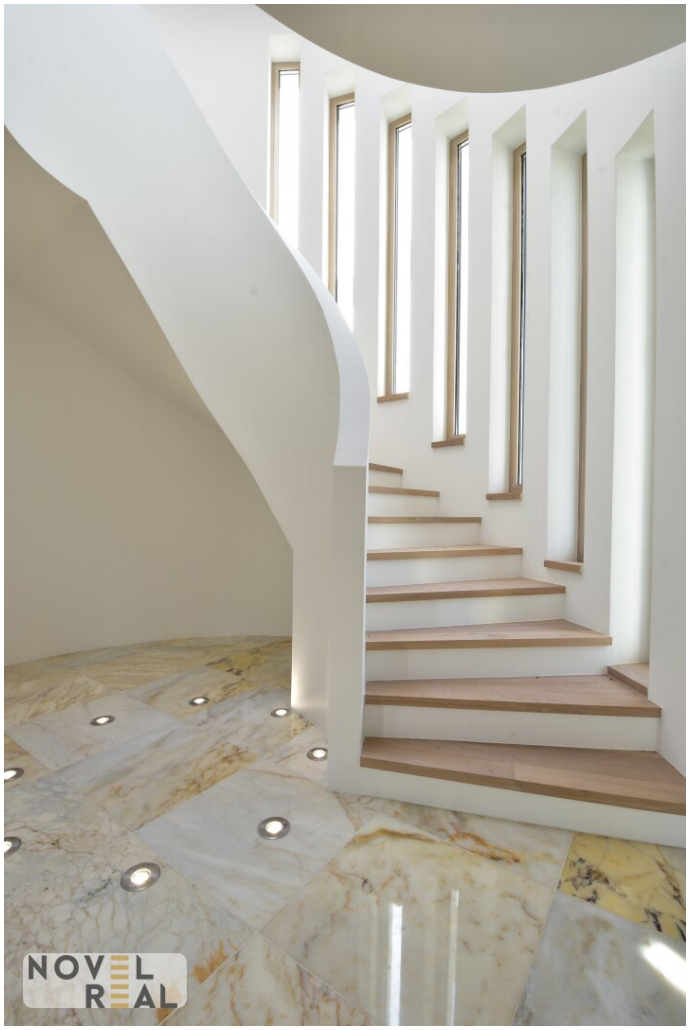

NOVEL
REAL

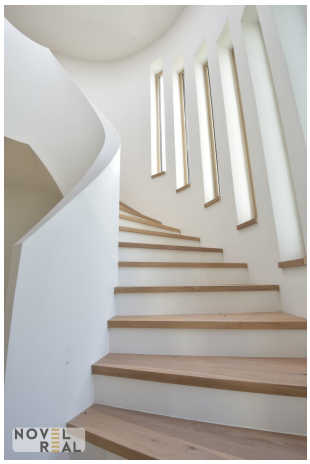
NOVEL
REAL

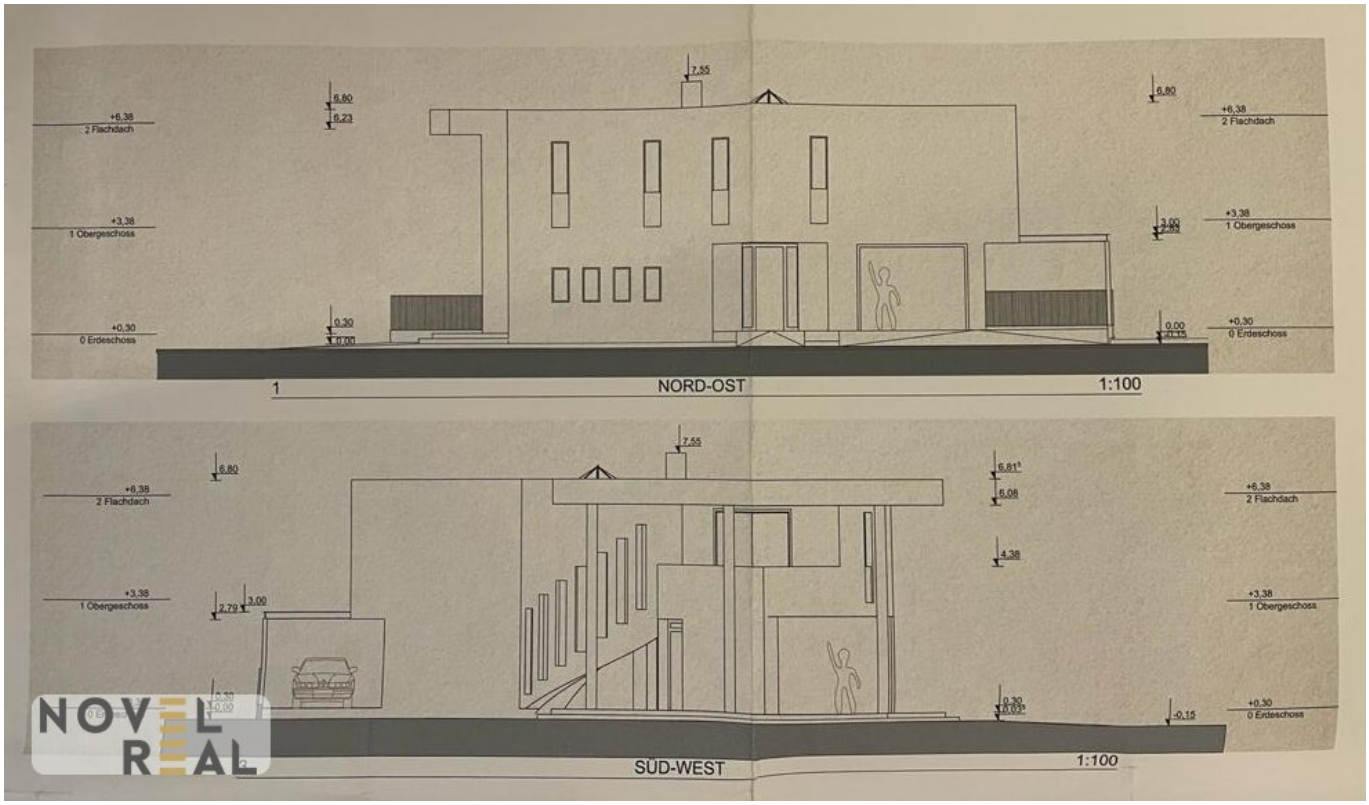

NOVEL
REAL



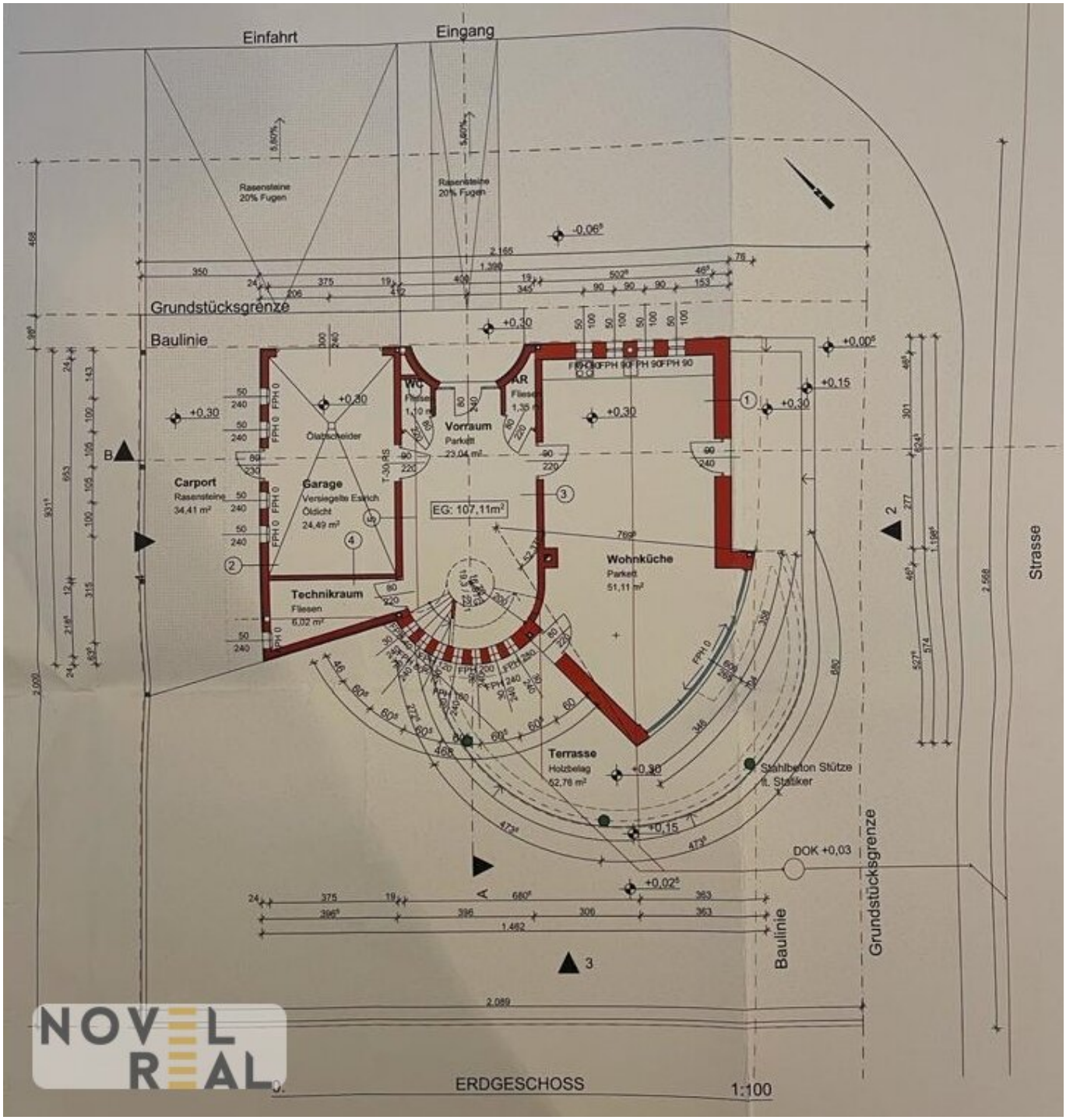


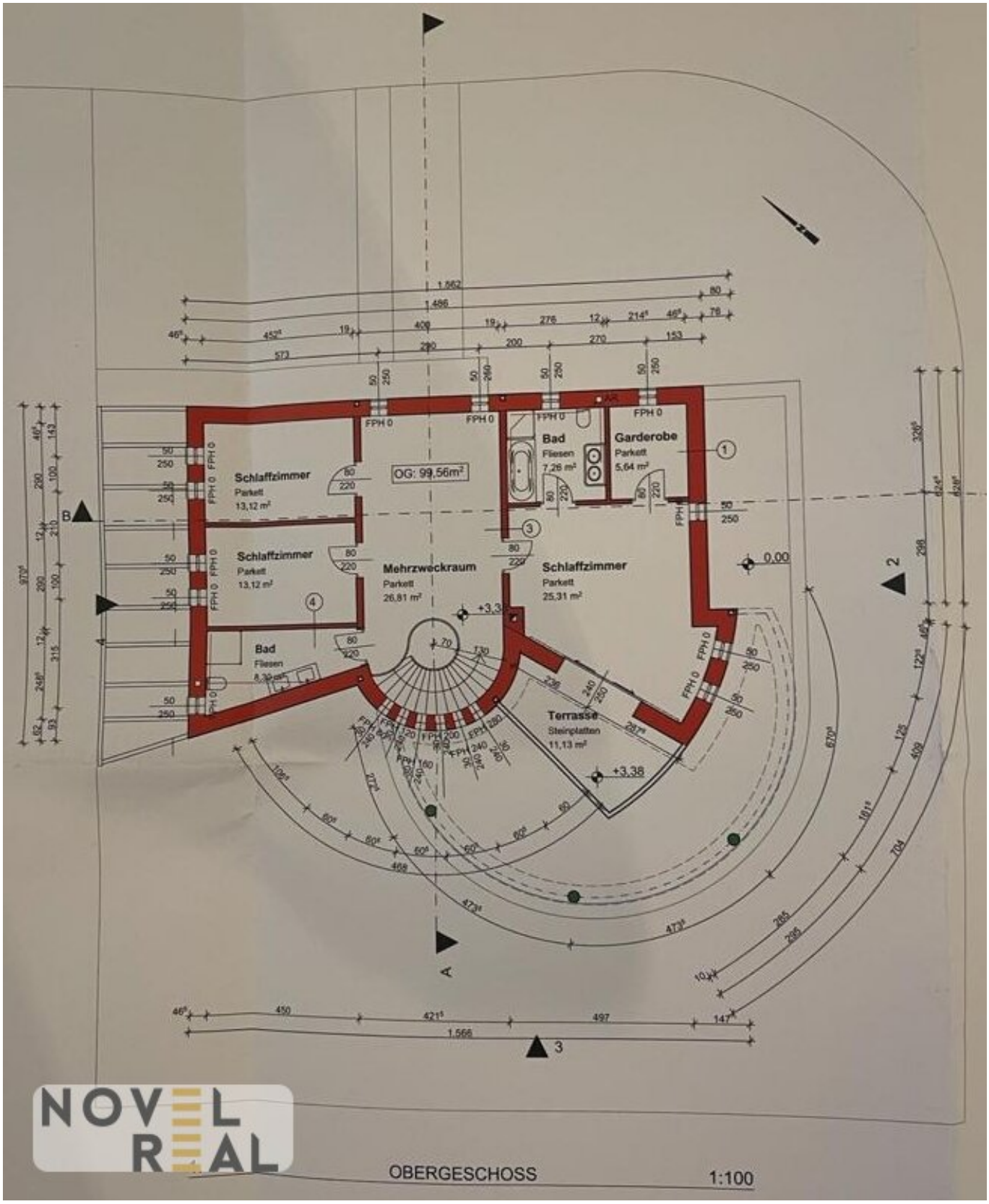

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL


7,55
6,80
6,23
+6,38
2 Flachdach
+3,38
1 Obergeschoss
+0,30
0 Erdeschoss
0,30
0,00
6,80
3,00
2,63
0,00
-0,15
1
NORD-OST
1:100
7,55
6,80
6,81
6,08
4,38
+6,38
2 Flachdach
+3,38
1 Obergeschoss
2,79
3,00
0,30
0,03
-0,15
+0,30
0 Erdeschoss
SÜD-WEST
1:100

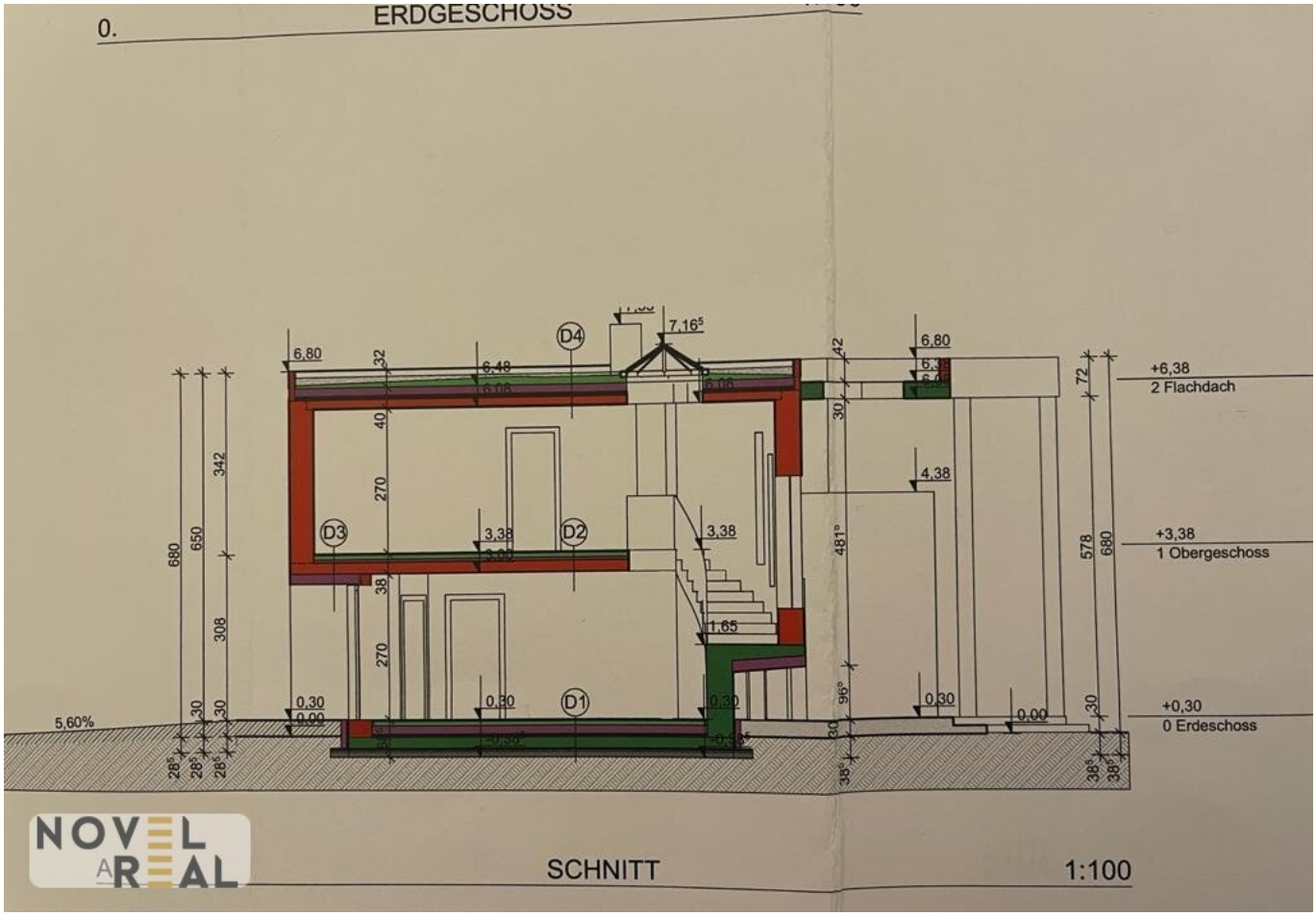
NOVEL REAL

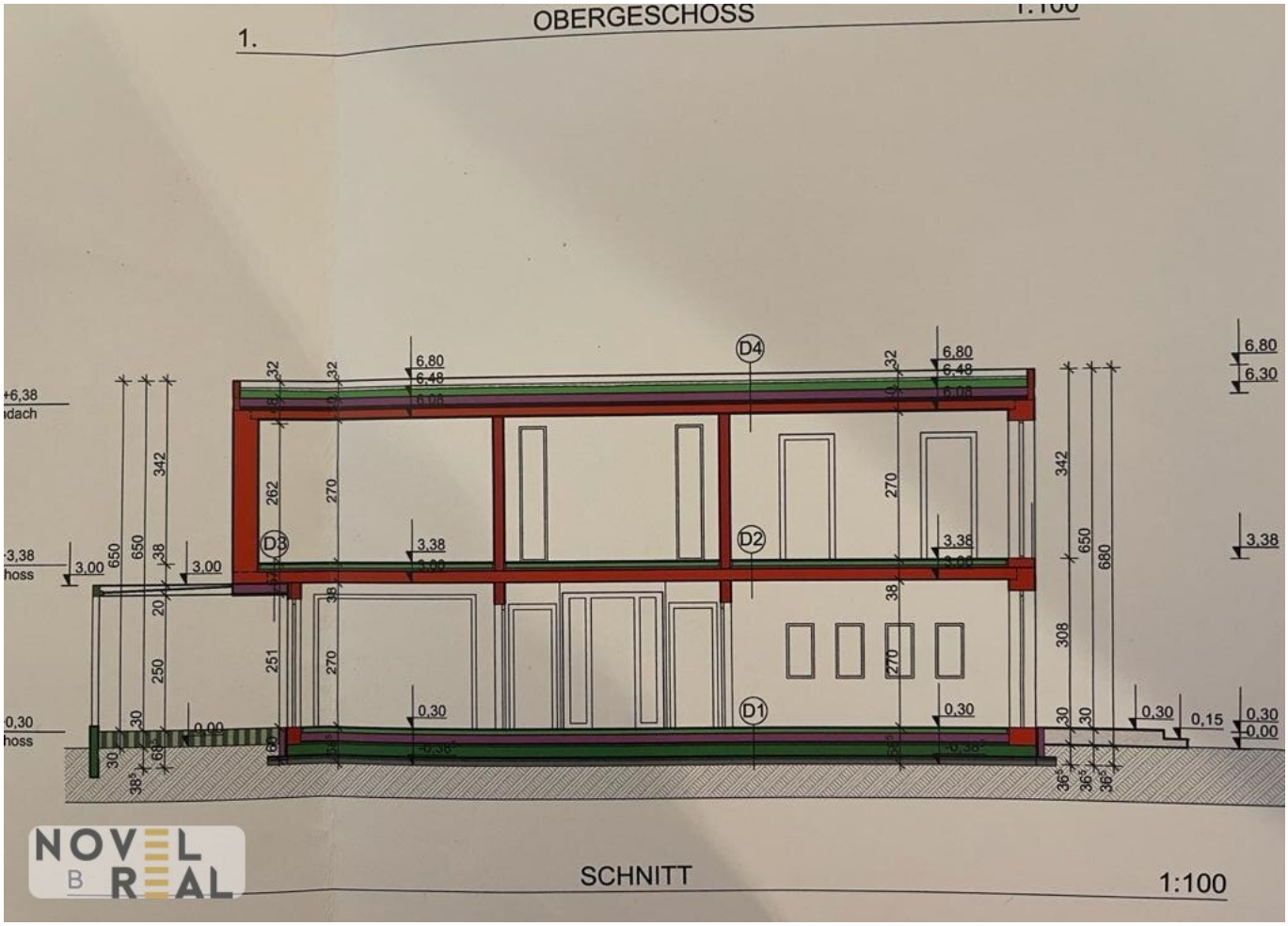

Einfahrt
Eingang
Rasensteine 20% Fugen
Grundstücksgrenze
Baulinie
Carport
Rasensteine
34,41 m²
Garage
Versiegelte Estrich
Ölsicht
24,49 m²
Ölabscheider
WC
Fliesen
1,10 m²
AR
Fliesen
1,35 m²
Vorraum
Parkett
23,04 m²
EG: 107,11m²
Technikraum
Fliesen
6,02 m²
Wohnküche
Parkett
51,11 m²
Terrasse
Holzbelag
62,78 m²
Stahlbeton Stütze
lt. Statiker
DOK +0,03
Strasse
Grundstücksgrenze
Baulinie
ERDGESCHOSS
1:100



OBERGESCHOSS 1:100

NOVEL REAL


0.
ERDGESCHOSS
+6,38
2 Flachdach
+3,38
1 Obergeschoss
+0,30
0 Erdeschoss
5,60%
D1
D2
D3
D4
SCHNITT
1:100


1.
OBERGESCHOSS
1:100
D4
D3
D2
D1
6,80
6,48
3,38
0,30
3,00
0,00
0,15
6,30
SCHNITT
1:100

Objektbeschreibung

Diese neu gebaute **Architekten-Villa mit Seezugang** im Erstbezug imponiert nicht nur äußerlich - auch die "inneren Werte" sind beeindruckend. Sie liegt in einem geschlossenen Komplex, der rund um einen See entsteht - kindersicher und unweit von Parndorf.

Auf zwei Ebenen erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den Traum von **Exklusivität** im **Niedrigenergiehaus**.

Die riesigen Fensterflächen im unteren Wohnbereich bringen viel Licht ins Innere, der offene Kamin sorgt für Behaglichkeit am Abend. Die top ausgestattete Designerküche lässt keinen Wunsch offen. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verbaut.

Im Obergeschoß ist mit 3 Schlafzimmern, einem Mehrzweckraum, 2 Bädern und einer Garderobe ausreichend Platz für die ganze Familie. Von der Terrasse haben Sie **direkten Blick auf den See**.

Die Villa steht auf einem 546 m² großen Grundstück und verfügt über ein Garage, sowie einem Stellplatz.

In 40 Minuten sind Sie in Wien, in 4 Min. auf der A4. Neusiedl erreichen Sie in 13 min.

Kaufpreis auf Anfrage.

Moderne Bauweise:

Niedrigenergiehaus

Ziegel Massivbauweise (Fa. Wienerberger)

Dämmung mit Mineralwolle

Ringkollektor Heizsystem (Fa. KSV)

Fotovoltaik am Dach

Exklusive Ausstattung:

hochwertiger Parkettboden (Eiche Landhausdielen - Kaschmir)

Marmorböden im Eingangsbereich

Marmorböden und -fliesen im Sanitärbereich

Tiefgargentor (Fa. Hofmann)

Sicherheitseingangstüre (Fa. Josko)

Innentüren (Höhe ca. 2,4 m)

bruchsichere Rund-Fenster (Fa. Skyframe)

Holz-/Alufenster (Fa. Josko)

Außenjalousien

Klimatisierung

Luxuriöse voll ausgestattete Küche (Geräte von Miele)

Naturstein Arbeitsfläche (Granit Lava gebürstet)

Videoüberwachung

Raumaufteilung:

EG: 107,11 m²

Wohnküche 51,11 m²

Vorraum 23,04 m²

Technik 6,02 m²

Garage 24,49 m²

WC 1,10 m²

AR 1,35 m²

OG: 99,56 m²

Master Bedroom 25,31 m²

Schlafzimmer 13,12 m²

Schlafzimmer 13,12 m²

Masterbad 7,26 m²

Bad mit Dusche 8,3 m²

Mehrzweckraum 26,81 m²

Garderobe 5,64 m²

Lage:

Das wirtschaftlich aufstrebende Parndorf liegt in der Mitte des Dreiländerecks Österreich-Ungarn-Slowakei. Die Nähe zu den Ballungsräumen Wien, Bratislava und Mosonmagyóvár sowie die gute Erreichbarkeit des Flughafen Wien-Schwechat und der Donauhäfen haben Parndorf in den letzten Jahren zu einem attraktiven wirtschaftlichen Standort entwickeln lassen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Naherholungsregion Neusiedlersee – UNESCO Weltkulturerbe – sowie die Nähe zu attraktiven Kultur- und Genussregionen lässt die Nachfrage an Liegenschaften in Parndorf stetig steigen. So eröffnete 2009 hier auch das Pannonia Tower Conference Hotel und seit 2007 lockt der Parndorfer Kultursommer mit attraktiven Veranstaltungen. Für ökologische Nachhaltigkeit sorgt zudem der Windpark Parndorf, der mit 23 Anlagen bis zu 41,4 MWatt Gesamtleistung bietet.

Im näheren Umfeld der Seeresidenzen finden sich: Bushaltestellen, Bahnhof, Autobahn A4. Arzt und Apotheke sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar, ebenso wie Lebensmittelhandel, Tankstelle, Post und Bank. Für die Freizeitgestaltung bieten sich Restaurants, Fitness Club und Therme in kurzer Distanz. Volksschule und Kindergarten befinden sich in Parndorf, im 7 km entfernten Neusiedl am See das Bundes(real)gymnasium, BHAK sowie die BLA für wirtschaftliche Berufe und Tourismus.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap