

## Neubau Traumvilla mit Seezugang



**Objektnummer: 5017**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

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

















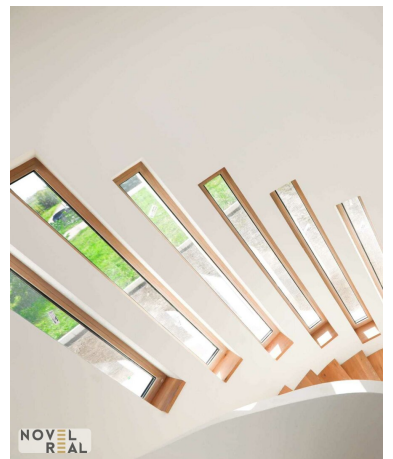
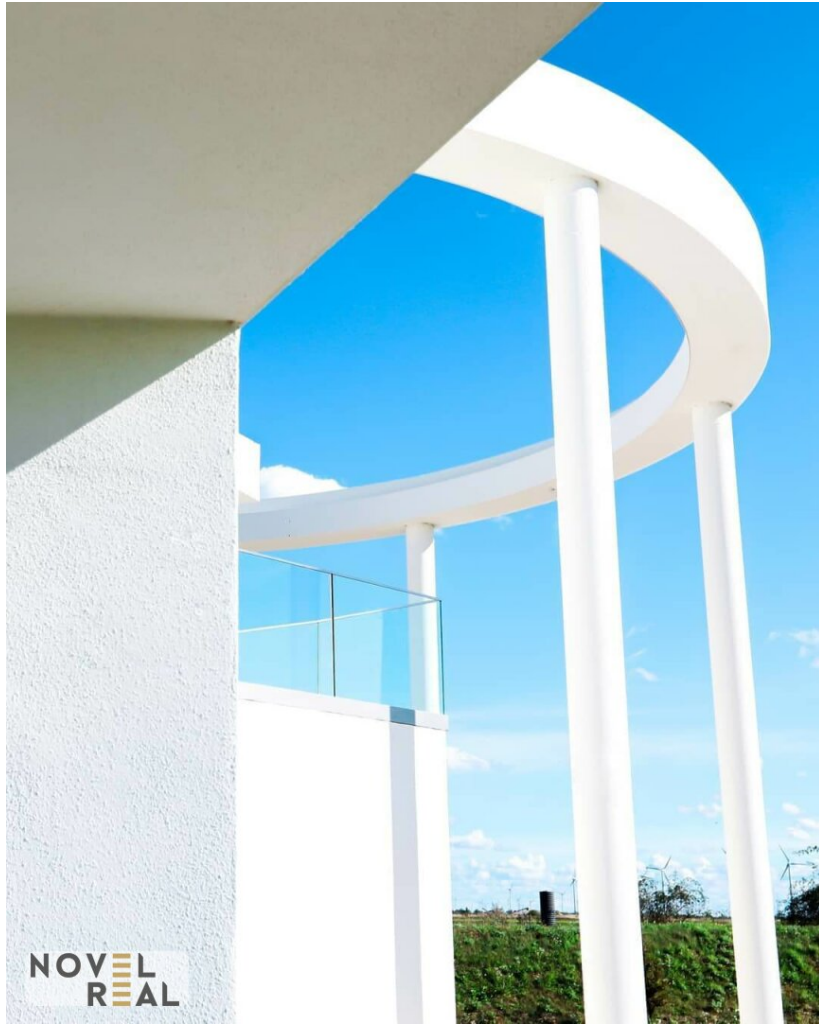


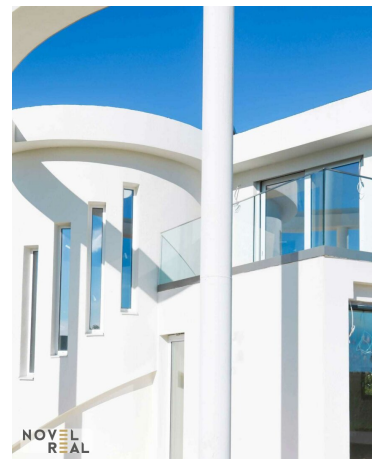
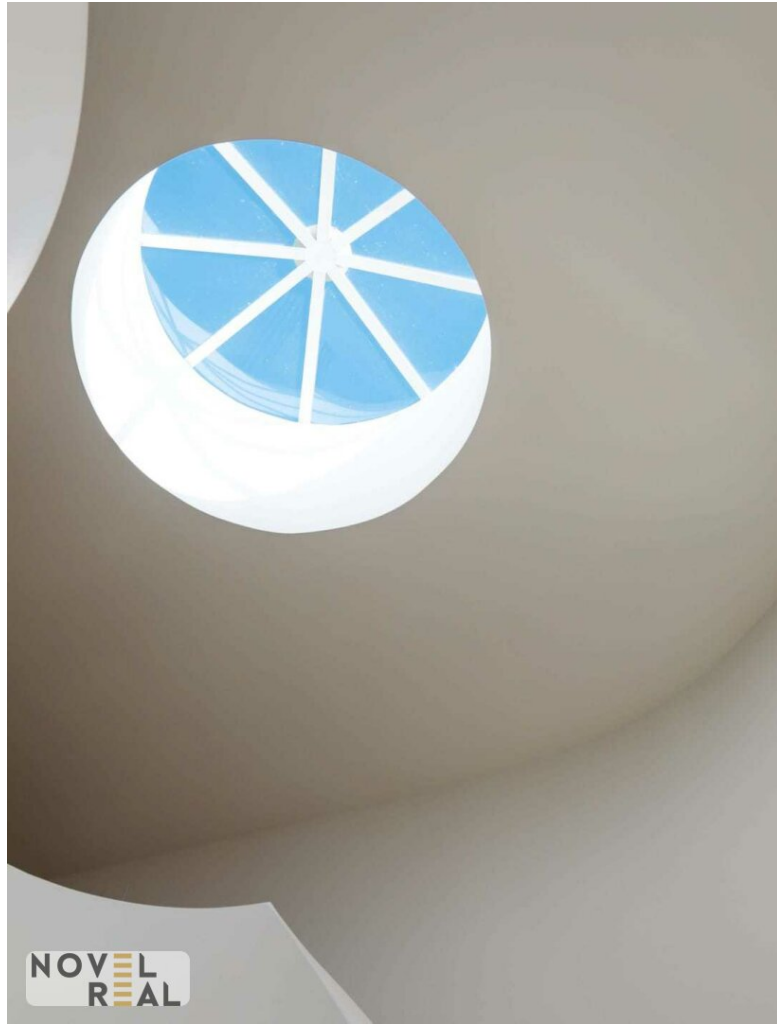












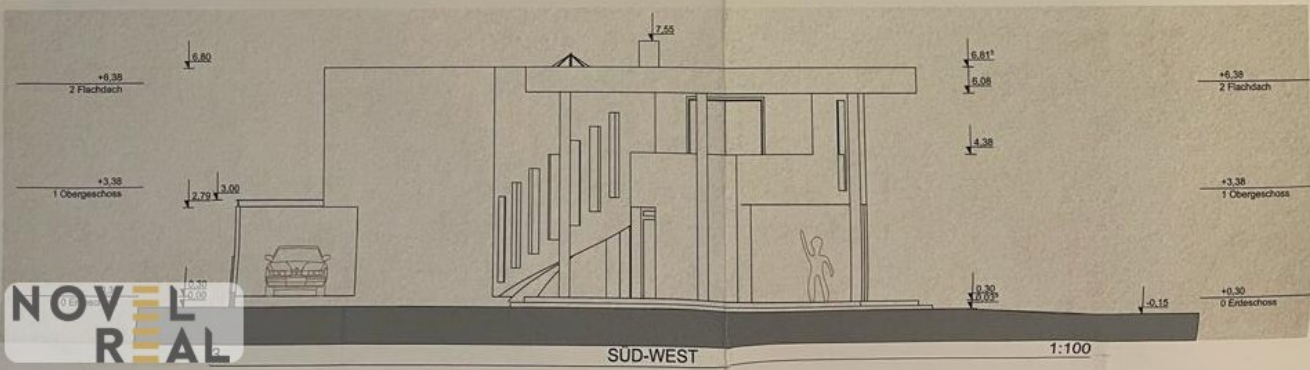
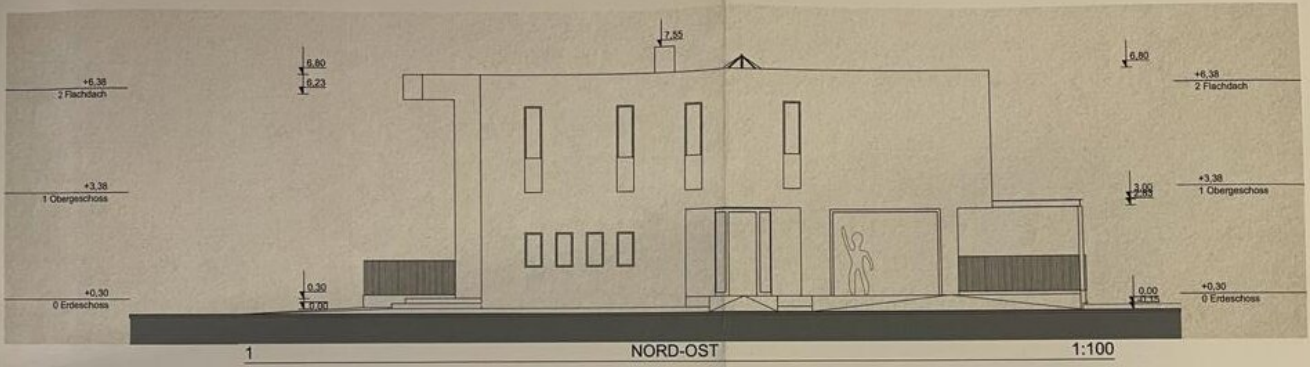




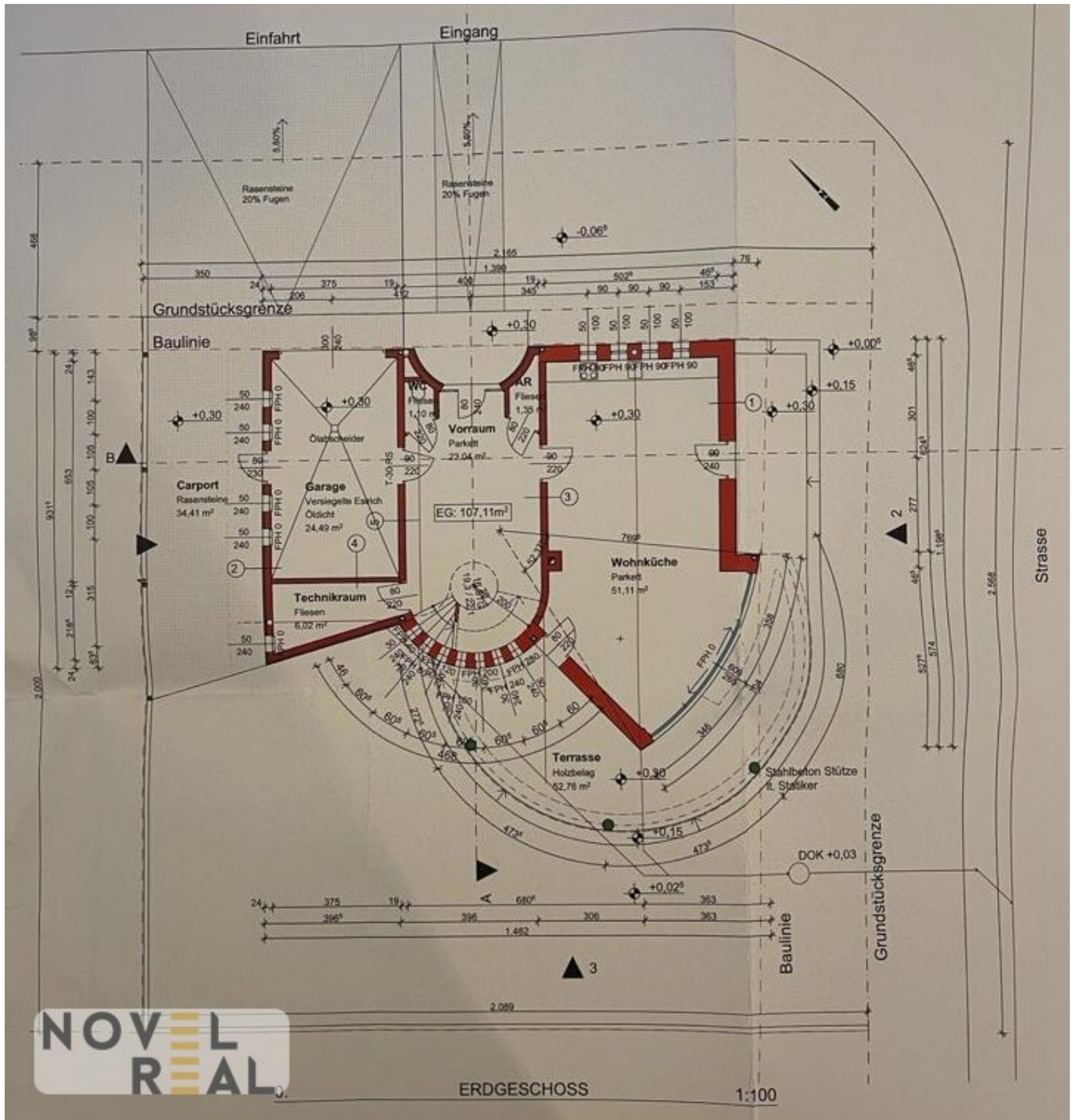
NOVEL  
REAL

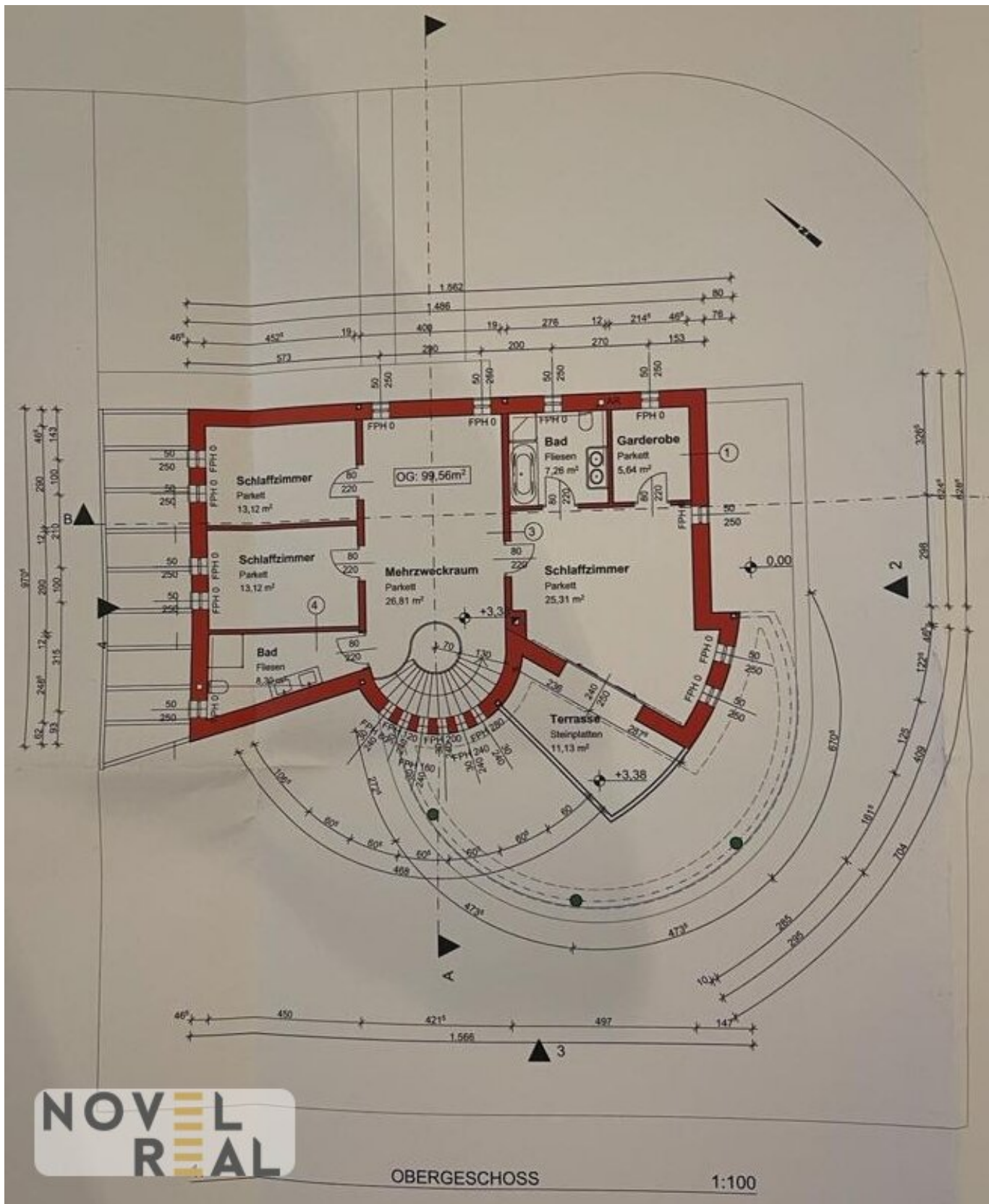


NOVEL  
REAL



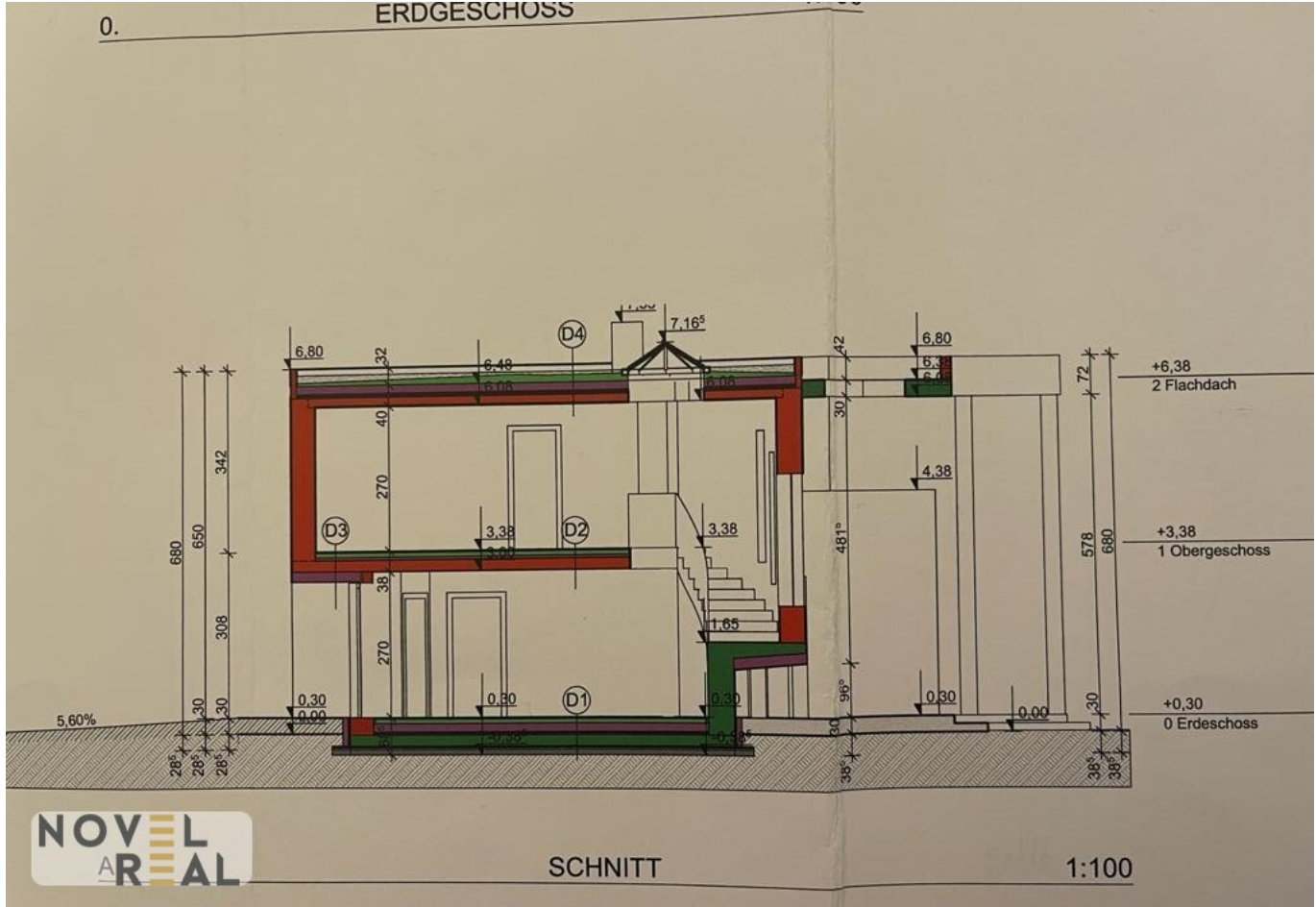








0. ERDGESCHOSS



NOV L  
AR AL

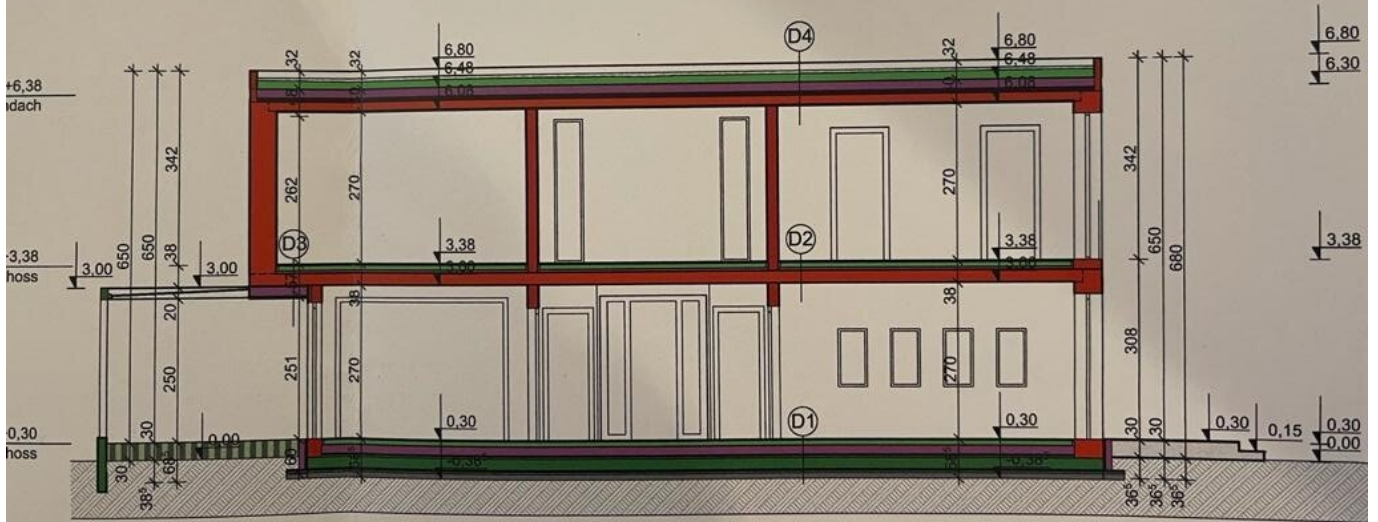
SCHNITT

1:100

OBERGESCHOSS

1:100

1.



NOV L  
B R AL

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

Wohnküche 51,11 m<sup>2</sup>

Vorraum 23,04 m<sup>2</sup>

Technik 6,02 m<sup>2</sup>

Garage 24,49 m<sup>2</sup>

WC 1,10 m<sup>2</sup>

AR 1,35 m<sup>2</sup>

**OG: 99,56 m<sup>2</sup>**

Master Bedroom 25,31 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 13,12 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 13,12 m<sup>2</sup>

Masterbad 7,26 m<sup>2</sup>

Bad mit Dusche 8,3 m<sup>2</sup>

Mehrzweckraum 26,81 m<sup>2</sup>

Garderobe 5,64 m<sup>2</sup>

***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 Flughafens 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 allein 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

Einkaufszentrum <4.000m

Bäckerei <2.000m

### **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