

**4-Zimmer Einfamilienhaus | 119,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 7100  
Neusiedl am See**



Baufortschritt 31.08.2024

**Objektnummer: 6729/603**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	73,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien









ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

## HAUS 2

ERDGESCHOSS	Vorraum	8,06m <sup>2</sup>
	WC	1,90m <sup>2</sup>
	Technik	10,05m <sup>2</sup>
	AR	3,74m <sup>2</sup>
	Küche	7,90m <sup>2</sup>
Essen/wohnen	32,32m <sup>2</sup>	
		63,97m <sup>2</sup>
1.OBERGESCHOSS	Flur	5,89m <sup>2</sup>
	Bad	8,22m <sup>2</sup>
	WC	1,89m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	13,91m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	11,41m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	14,82m <sup>2</sup>
	AR	2,04m <sup>2</sup>
		55,29m <sup>2</sup>
SUMME		119,26m <sup>2</sup>

### ZUSCHLAG

Garten	73,42m <sup>2</sup>
Terrasse	15,76m <sup>2</sup>
Balkon	6,20m <sup>2</sup>

### PARKPLATZ

2 Stellplätze

Vorabzug: Vorbehaltlich erforderlicher behördlich auftragener oder technisch notwendiger Änderungen. Bei der eingezeichneten Möblierung handelt es sich nur um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung sind Naturmaße zu nehmen. Leistungsumfang laut Bau und Ausstattungsbeschreibung.







# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

In Neusiedl am See entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit fünf Einfamilienhäusern und zwei Doppelhaushälften. Die 4-Zimmer-Einfamilienhäuser bieten Wohnflächen zwischen 119 m<sup>2</sup> und 138 m<sup>2</sup>, während die Doppelhaushälften über drei Ebenen verteilt Nutzflächen von etwa 182 m<sup>2</sup> und Wohnflächen von ca. 120 m<sup>2</sup> aufweisen. Jedes Haus verfügt über Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen und/oder Balkone, die einen einzigartigen Lebensraum im Einklang mit der Natur schaffen.

In 9 Fahrminuten erreicht man bereits das Fashion Outlet Parndorf mit einer großen Auswahl der beliebtesten Geschäfte. Wer lieber zu Fuß oder mit dem Fahrrad einkauft, erreicht in 400 m einen Eurospar. Der Bahnhof Neusiedl am See befindet sich ca. 1,6 km entfernt und kann in 4 Minuten mit dem Auto, oder alternativ in 10 Minuten mit dem Fahrrad gut erreicht werden. Den Hauptbahnhof in Wien erreicht man in unter 45 Minuten vom Bahnhof in Neusiedl (REX 64).

## Highlights

- Belagsfertiger Zustand, schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich
- Fenster/Fenstertüren: 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Flachdach
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- SAT-Anlage
- Eigengärten, Terrassen und Balkone
- Carport und PKW-Stellplätze

## Über das Einfamilienhaus

Dieses 4-Zimmer Einfamilienhaus befindet sich derzeit noch im Bau. Links neben dem Haus liegt das Carport, welches bequem von der Straße aus befahrbar ist.

Über den Eingangsbereich gelangt man im Erdgeschoss in den Technikraum, in das Gäste-WC sowie in den Wohnbereich. Dieser bietet mit einer Größe von über 32 m<sup>2</sup> reichlich Platz zur Entfaltung und gewährt Zutritt auf die angrenzende Terrasse sowie weiterführend in den Garten. Die Küche erreicht man ebenfalls von dem Wohnbereich und bietet mit dem

daneben befindlichen Abstellraum/Speis viel Stauraum.

Drei Zimmer, welche zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büroräume genutzt werden können, erwarten einen im oberen Geschoss, wovon eines Zugang zu einem 6 m<sup>2</sup> großen Balkon ermöglicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet und bietet aufgrund des angrenzenden Abstellraums eine separate Waschküche. Das WC befindet sich separat.

### **Raumaufteilung im Erdgeschoss**

- Vorraum mit 8,06 m<sup>2</sup>
- WC mit 1,90 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit 10,05 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 3,74 m<sup>2</sup>
- Küche mit 7,90 m<sup>2</sup>
- Wohnraum mit 32,32 m<sup>2</sup>
- Garten mit 73,42 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 15,76 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung im Obergeschoss**

- Flur mit 5,89 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 8,22 m<sup>2</sup>
- WC mit 1,89 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit 13,91 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit 11,41 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit 14,82 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 2,04 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 6,20 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**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](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap