

**4-Zimmer Einfamilienhaus | 119,26 m² Wohnfläche | 7100
Neusiedl am See**



Baufortschritt 31.08.2024

Objektnummer: 6729/603

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

ZUSCHLAG

Garten	73,42m ²
Terrasse	15,76m ²
Balkon	6,20m ²

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 7100 Neusiedl am See entsteht ein exklusives Neubauprojekt, das fünf Einfamilienhäuser und zwei Doppelhaushälften umfasst. Die modernen Einfamilienhäuser bieten Wohnflächen zwischen 119 m² und 138 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung über 4 Zimmer. Die Doppelhaushälften erstrecken sich über drei Ebenen und verfügen über eine Wohnfläche von ca. 120 m² sowie eine Nutzfläche von etwa 182 m².

Jede Einheit besticht durch großzügige Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen und Balkone, die einen harmonischen Lebensraum im Einklang mit der Natur schaffen. Für eine nachhaltige und effiziente Beheizung sorgt eine Luft-Wärmepumpe. Die Häuser werden in Ziegelmassivbauweise errichtet.

Das Projekt wird belagsfertig verkauft, sodass die Käufer die Innenausstattung individuell nach ihren Vorstellungen gestalten können. Die Lage in Neusiedl am See bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und zentraler Anbindung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote sowie der Neusiedler See als Naherholungsgebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

- Belagsfertiger Zustand, schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Flachdach
- 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 m² 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 m² 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 m²
- WC mit 1,90 m²
- Technikraum mit 10,05 m²
- Abstellraum mit 3,74 m²
- Küche mit 7,90 m²
- Wohnraum mit 32,32 m²
- Garten mit 73,42 m²
- Terrasse mit 15,76 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss

- Flur mit 5,89 m²
- Badezimmer mit 8,22 m²
- WC mit 1,89 m²
- Zimmer 1 mit 13,91 m²
- Zimmer 2 mit 11,41 m²
- Zimmer 3 mit 14,82 m²
- Abstellraum mit 2,04 m²
- Balkon mit 6,20 m²

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