

Verlieben und einziehen: Naturnahes Paradies mit Wohlfühl-Flair wartet auf Sie!



Objektnummer: 23104

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7072 Mörbisch am See
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,33 m ²
Nutzfläche:	40,33 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	37,59 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	173.900,00 €
Betriebskosten:	101,97 €
Heizkosten:	17,33 €
USt.:	13,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

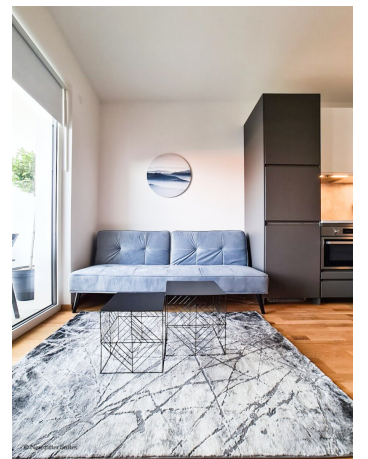
Eszter Virasztó

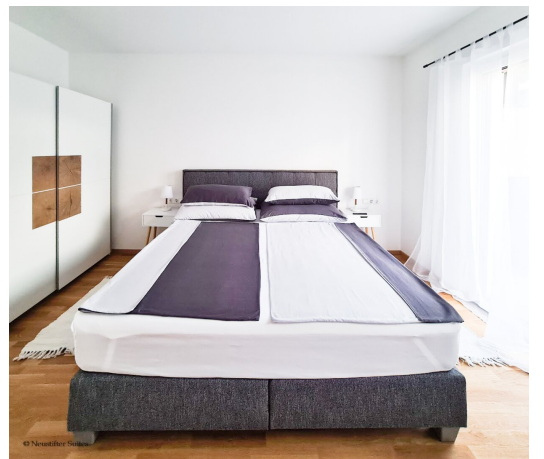
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



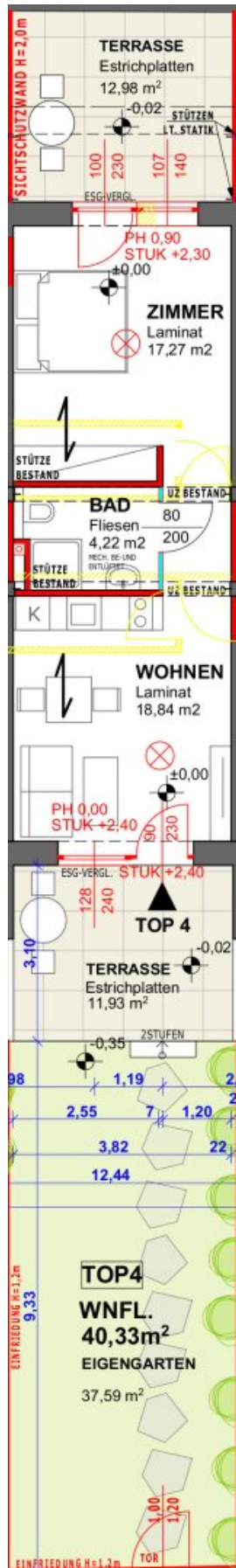












Objektbeschreibung

Zur Wohnung

Willkommen in dieser **charmanten Wohnoase** in Mörbisch, wo Sie das **pannonische Klima** in vollen Zügen genießen können. Diese **bezaubernde 2 Zimmerwohnung** bietet eine Wohnfläche von ca. **40 m²** und verfügt über eine großzügige **Terrassen sowie einen Garten**. Die ideale Lage nahe dem Neusiedler See macht diese Wohnung zum **perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber und Genießer**.

Das Apartment zeichnet sich durch ein gemütliches und **einladendes Ambiente** sowie eine durchdachte Raumaufteilung aus. Vom **geräumigen Wohnzimmer mit Blick auf den eigenen Garten** gelangt man über den Flur in ein modernes **Badezimmer mit Dusche** und WC. Das Schlafzimmer befindet sich am Ende des Flurs.

Genießen Sie die hochwertige Ausstattung mit **Eichenholz-Parkettböden, modernen Fliesen** und einer **effizienten Fußbodenheizung**. Die praktische **Temperaturregelung per Raumthermostat** sorgt für optimalen Komfort. **Elektrische Rollläden** sind natürlich selbstverständlich, ebenso die **Klimaanlage**. Die familiäre Wohnhausanlage bietet **angenehme Wohnatmosphäre**.

Sie können die Wohnung gerne auf Wunsch **voll möbliert** übernehmen, gegen einen **Aufpreis von 10.000 € + Ust.**

Diese Immobilie eignet sich nicht nur als **Hauptwohnsitz**, sondern **auch als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz**. Optional kann die gesamte Einrichtung für einen Aufpreis erworben werden. Die Nähe zum **Neusiedler See** und die **idyllische Umgebung** versprechen **pure Erholung und Entspannung**.

Nutzen Sie diese einzigartige **Gelegenheit** und sichern Sie sich **Ihr persönliches Refugium in Mörbisch! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück verzaubern.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Lage

Mörbisch am See ist eine charmante Gemeinde im österreichischen **Burgenland**, die bekannt ist für ihre **wunderschöne Lage am Neusiedler See**. Hier sind einige interessante Fakten und **Highlights über Mörbisch am See**:

- Die **Seebühne Mörbisch** ist ein **bedeutender Veranstaltungsort für**

Operettenaufführungen. Die **einzigartige Kulisse des Neusiedler Sees** macht jedes Event zu einem unvergesslichen Erlebnis.

- **Radfahren und Wandern** sind beliebte Freizeitaktivitäten in Mörbisch am See. Die **malerische Landschaft** und die **gut ausgebauten Radwege** laden zu Erkundungstouren ein.
- Der Neusiedler See bietet Möglichkeiten zum **Segeln, Surfen und Baden**. Wassersportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten.
- Mörbisch am See ist auch für seine **Weinproduktion** bekannt. Die Region um den Neusiedler See zählt zu den **bedeutendsten Weinbaugebieten Österreichs**. Weinliebhaber können hier **ausgezeichnete Weine verkosten**.
- Die **traditionelle burgenländische Architektur** prägt das Ortsbild von Mörbisch am See. **Historische Gebäude, gemütliche Weinstuben** und **liebevoll gestaltete Gassen** laden zum Bummeln und Verweilen ein.

Wenn Sie weitere Informationen zu Mörbisch am See benötigen oder spezifische Fragen haben, stehe ich gerne zur Verfügung.

An einem **bezaubernden Ort am westlichen Rand von Mörbisch** liegt **Ihre charmante Wohnung**, umgeben von **duftenden Weinbergen**. Von hier aus erstreckt sich der Blick majestätisch hinunter zum glitzernden Neusiedler See. Die Ausrichtung der Wohnung gen Osten verspricht **sonnendurchflutete Morgenstunden** und die **angenehme Wärme der aufgehenden Sonne**. **Beginnen Sie Ihren Tag mit einem Kaffee auf der Terrasse** und **beobachten Sie**, wie die Landschaft langsam zum Leben erwacht. **Spaziergänge** durch die **benachbarten Weinberge** laden ein, die **Schönheit der Natur** hautnah zu erleben und das **stressige Alltagsleben für einen Moment zu vergessen**.

Willkommen in Ihrem persönlichen Refugium am westlichen Rand von Mörbisch!

Starten Sie hier **ihr Kapitel in der Festspielgemeinde Mörbisch am See!**

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 <1.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap