

Ihr Traumwohnung in Mörbisch am See wartet auf Sie!



© Neustifter Suites

Objektnummer: 8689

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:	41,14 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	36,82 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	164.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

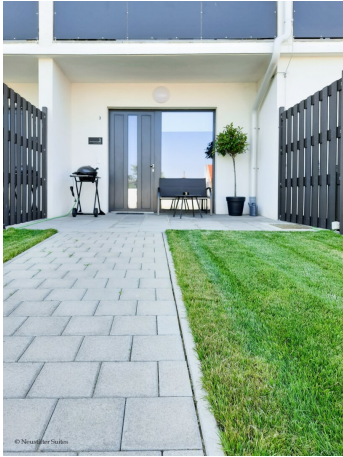
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

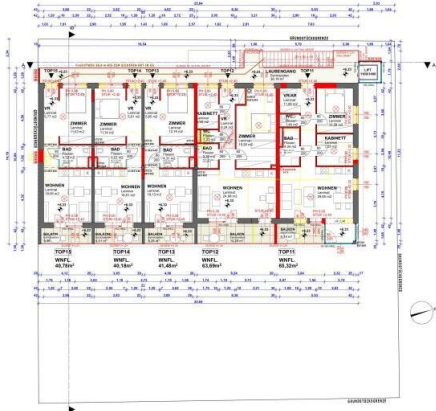








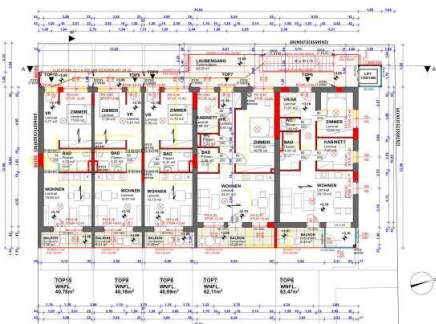




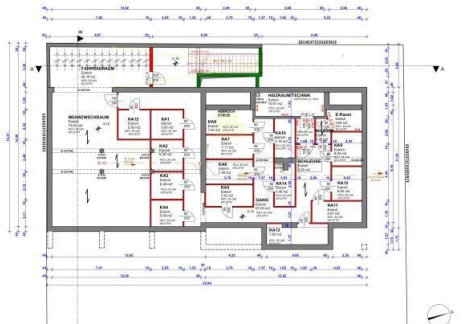
2. OBERGESCHOSS M1:100



ERDGESCHOSS M1:100



1. OBERGESCHOSS M1:100



KELLERGESCHOSS M1:100

FLÄCHENAUFSTELLUNG

GRUNDSTÜCKSGRÖßE 831 m²
NUTZFLÄCHE BESTAND 864,26 m²
 45 Bestand: 260,39 m²
 35 Bestand: 242,39 m²
 2,00 Bestand: 242,39 m²
NUTZFLÄCHE UMSAU 1.634,58 m²
 30 neu: 27,75 m²
 50 neu: 250,19 m²
 100 neu: 242,39 m²
 200 neu: 444,35 m²
15 PARKPLÄTZE
 AN GRUNDSTÜCK NR. 3994/26 FLÄCHE 423,54 m²

± 0,00 = ca. 159,25 ü.A.
 GEBÄUDEKLASSE = 3
 FLÄCHENVERKEHR = 0H + BALUND KISCHBEET

- LEGENDE:**
- | | |
|---|--|
| ■ WEGE | ■ STÄNDIG |
| ■ WEGE | ■ TEMPORÄR |
| ■ WEGE | ■ TEMPORÄR |
| ■ WEGE | ■ TEMPORÄR |

EINREICHPLAN
 [A] [B] [C] [D] [E] [F] [G] [H]
 UND ZURUM DER BESTEHENDEN PENDEIN BEZUG UND NEUAUFBAU
 ALS FÖRDERUNGEN MIT NEUER ERGÄNZUNG, ANBAU, ERGÄNZUNG
 AUSSEN (P) DER IS APPARTMENTS, SCHNE FALSCH DER BESTEHENDEN
 FÜRSTELUNG ERGÄNZUNG, ERGÄNZUNG, ERGÄNZUNG DER ERGÄNZUNG
 IN 1022 NÖRSCHEN, REGISTRIERUNG 39
 GRUNDST. NR.: 5277/8
 EZ: 1519

BAUFÜHRER/IN: A & B Immobilien GmbH, Ober Hauptstraße 23, 2422 Traun
GRUNDEIGENTÜMER/IN: A & B Immobilien GmbH, Ober Hauptstraße 23, 2422 Traun
BAUFÜHRER/IN: **BEHÖRDE:**

PLANNHALT: GRUNDRIß M 1:100

PLAN Nr.	BT 1	REVISION:	001	002	003	004
DATUM:	10.05.2023					
PLAN Nr.	07/2023					
PROJEKT:	1022/2023					
PROJEKT:	1022					

PLANNHALT:
Architekten Halbritter u. Halbritter ZT GmbH
 1022 Traun, Ober Hauptstraße 23, 2422 Traun
 03923 22337, 03923 22338
 03923 22339, 03923 22340



SÜD-WEST ANSICHT M 1:100 NORD-WEST ANSICHT M 1:100

LAGEPLAN M 1:500



SCHNITT B M 1:100



SÜD-OST ANSICHT M 1:100



NORD-OST ANSICHT M 1:100



SCHNITT A M 1:100

± 0,00 = ca. 159,25 u.A.

GEBÄUDEKASSE = 3
 FLÄCHENVERWERTUNG = BM + BAULAND HÖHENBEREIT

LEGENDE

 BESTANDE	 STÄHLERCKEN	 GLAS
 ABWECHSEL	 METZ	 BAUMÜHRUNGEN
 BAUFACHVERWECHSEL	 ZONE	

WER KENNEN AUF DER VERKLEBUNG DER NEUSTIFTUNG VON BAUBEWERTUNGSBEREICHEN UND AUF DER SONSTIGEN BEWEISUNGSDOKUMENTATIONEN (BAUABWEICHUNGSDOKUMENTATIONEN).
 BEZUGS LAGE: 1/1/2009/04.
 DIE FACHBEREICHE DER ARCHITECTUR WERDEN AUSGEWÄHLT.
 DIE SCHUTZ DER BAUBEWERTUNGSBEREICHE WIRD BEI DER ANWENDEUNG DER BAUBEWERTUNGSBEREICHE NICHT BEWÄHRT UND LIEGEN AUSGEWÄHLT.
 DIE BAUBEWERTUNGSBEREICHE SIND IN DER DARSTELLUNG 3.1.1.1 Dargestellt.
 GARDIEN WERDEN SOWAS NEUER NEUSTIFTUNG SIND BEWÄHRT.
 DAS GARDIEN WIRD MIT EINER BAUBEWERTUNGSBEREICHE AUSGEWÄHLT.
 SPEZIELLE FACHBEREICHE (KANA, SONNE, LAGE UND SPANNDIENSTUNG) DER GARDIEN
 BEI 0.00 NIVEAU, U. INWENDE DER BAUBEWERTUNGSBEREICHE.
 MIT EINER ANWEISUNG BEZUGSBEREICH, AUF, LAGE UND EINER ANWEISUNG WÄHLEN NEUE
 BAUBEWERTUNGSBEREICHE (LAGE, ANWEISUNG) MIT EINER ANWEISUNG WÄHLEN.
 ALS BAUBEWERTUNG SIND DIE BESONDERHEITEN DER BAUBEWERTUNG SIND BEWÄHRT, DIE BEWÄHRTUNG DER
 GARDIEN DER BAUBEWERTUNGSBEREICHE.
 DIE- UND DIE-0.00-BAUWERKZEIT, FÜR BAUBEWERTUNGSBEREICHE.
 BAUBEWERTUNGSBEREICHE SIND SOWAS FÜR BAUBEWERTUNG ENDE VERBODEN.

EINREICHPLAN

PARIE | A | B | C | D | E | F | G | H

UM- UND ZUBAU DER BESTEHENDEN PENSION SEEBUCK UND NEUNUTZUNG
 ALS FERIENWÖHNRÄUMEN MIT NEUER EINGANGS LAUBENGANG UND
 AUSSENPLATZ DES 16 APARTEMENTS, SOWAS FOLGEND DER BESTEHENDEN
 FENSTER UND ERBAU NEUER FENSTERÖFFNUNGEN SOWAS DER ERRICHTUNG
 VON 16 PARKPLÄTZEN AUF DEM GRENZ 39024 - 39050.

GRUNDST.-NR.: 9237/8 GZ: 1519

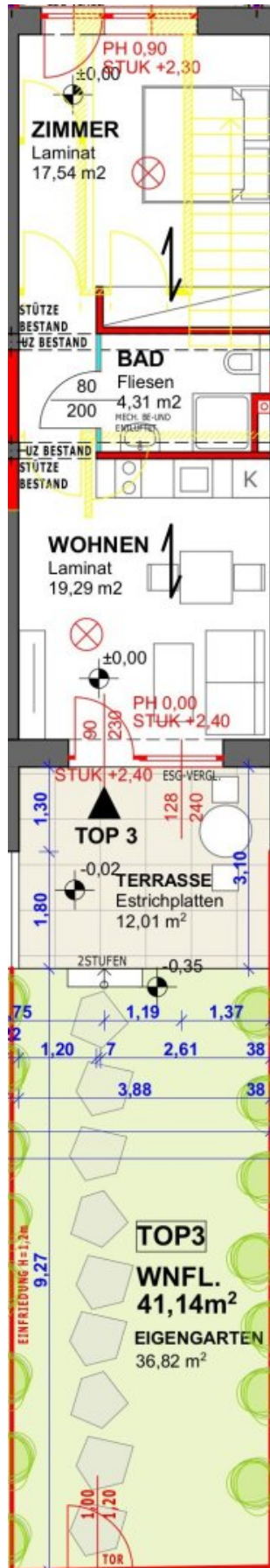
BAUWERBER/IN: A & G Immobilien GmbH Obere Hauptstraße 25 2422 Parna	GRUNDEIGENTÜMER/IN: A & G Immobilien GmbH Obere Hauptstraße 25 2422 Parna
---	---

BAUFÜHRER/IN:	BEHÖRDE:
----------------------	-----------------

PLANNHALT:
 SCHNITTE, ANSICHTEN M 1:100
 LAGEPLAN M 1:500

PLANNUMMER	INHALT	MAßSTAB	DATE	STATUS
PLANNUM. 045-16			K2	NL
PLANNUM. 045-16/1				
PLANNUM. 045-16/2				
PLANNUM. 045-16/3				

PLANVERFASSENDE:
 Architekten Hölzlritter & Hölzlritter 2T GmbH
 70130 Stuttgart, Tel.: 07141 200-10, Email: info@architekten-hoelzler.com
 70508 Esslingen, Tel.: 07141 200-10, Email: info@architekten-hoelzler.com
 70509 Esslingen, Tel.: 07141 200-10, Email: info@architekten-hoelzler.com



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. **41 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