

## Seeidylle pur: Wohnen mit traumhaftem Ausblick am Neusiedler See



**Objektnummer: 8618**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7072 Mörbisch am See
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,05
<b>Kaufpreis:</b>	184.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

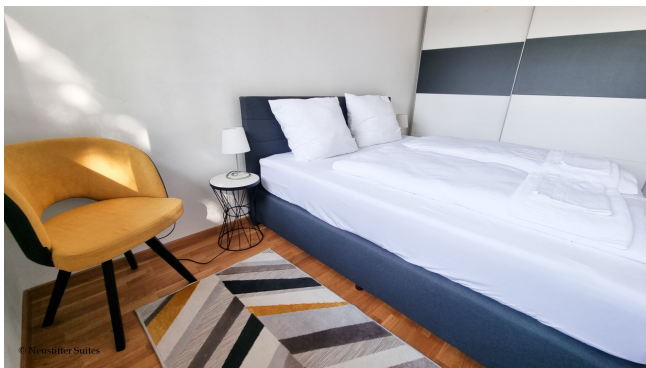
## Ihr Ansprechpartner

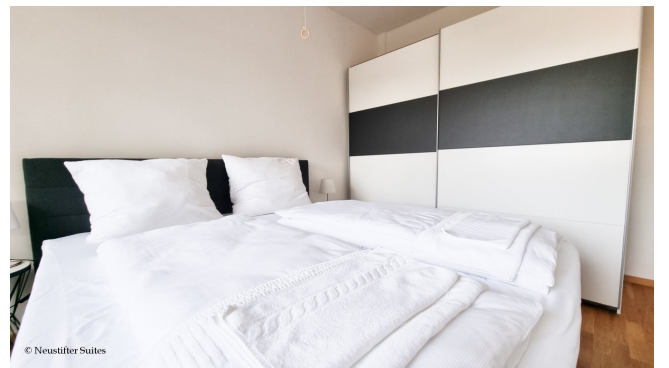
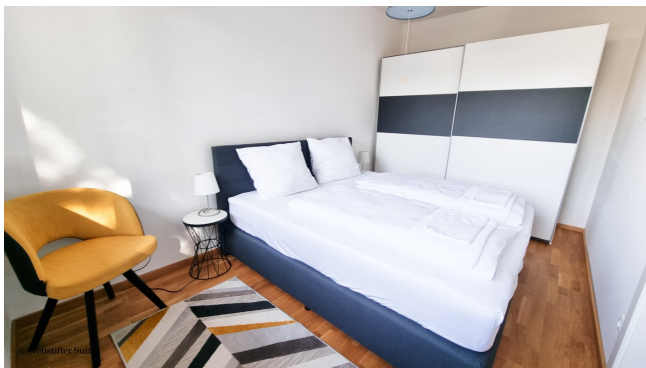
**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

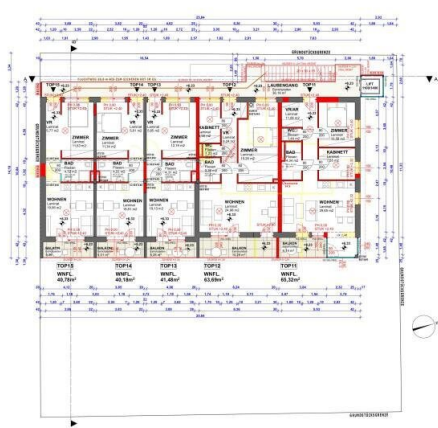
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







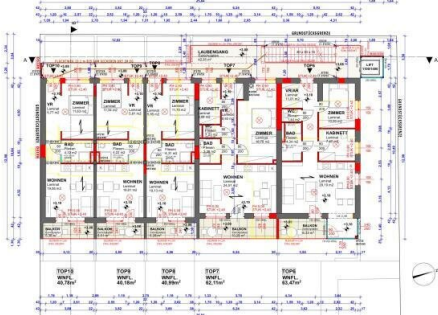




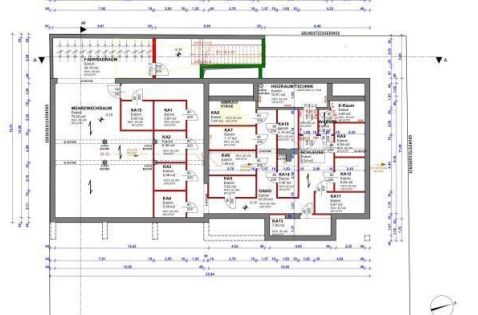
2. OBERGESCHOSS M1:100



ERDGESCHOSS M1:100



1. OBERGESCHOSS M1:100



KELLERGESCHOSS M1:100

**FLÄCHENAUFSTELLUNG**

**GRUNDSTÜCKSGRÖßE 851 m²**  
**NUTZFLÄCHE BESTAND 846,26 m²**  
 KG Bestand: 240,39 m²  
 EG Bestand: 210,39 m²  
 2.OG Bestand: 242,39 m²  
**NUTZFLÄCHE UMSAU 1.834,58 m²**  
 EG neu: 27,75 m²  
 EG neu: 250,19 m²  
 2.OG neu: 242,39 m²  
**15 PARKPLÄTZE AN GRUNDSTÜCK NR.3994/25 FLÄCHE 423,54 m²**

± 0,00 = ca. 159,25 ü.A.  
 GEBÄUDEKLASSE = 3  
 FLÄCHENVERKEHR = 0H = BALIUND MITSCHIEßST

**LEGENDE:**

- BESTAND
- ERGÄNZUNG
- NEU
- UMSAU
- WERKSTÄTTE

ALLE MASSSTÄBE SIND IN METERN GEGEBEN. DIE ABMESSUNGEN SIND NUR FÜR DEN VERGLEICH MIT DEN BESTEHENDEN MASSSTÄBEN GÜLTIG. DIE ABMESSUNGEN SIND NUR FÜR DEN VERGLEICH MIT DEN BESTEHENDEN MASSSTÄBEN GÜLTIG. DIE ABMESSUNGEN SIND NUR FÜR DEN VERGLEICH MIT DEN BESTEHENDEN MASSSTÄBEN GÜLTIG.

**EINREICHPLAN**

PARTEI A B C D E F G H  
 UM UND ZUMU DER BESTEHENDEN PENDEN BEERCK UND NEUAUFBAU ALS FÖRERWONNEN MIT NEUER ERGÄNZUNG AUFANGEN UND AUSSCHLÜß DER 15 APPARTEMENTS SOWIE TAUSCH DER BESTEHENDEN FENSTER UND ENNEUWELTUNG ENTSPANNEN SOWIE DER ERGÄNZUNG VON 15 PARKPLÄTZEN AUF DEN GRST 3994 u. 3995 IN 702 NÖRSCHEN REGISTRIERUNG 39  
 GRUNDST.NR.: 5277/8  
 GZ: 1519

**BAUFÜHRER/IN:** A & S Immobilien GmbH, Obere Hauptstraße 23, 4022 Winau  
**GRUNDEIGENTÜMER/IN:** A & S Immobilien GmbH, Obere Hauptstraße 23, 4022 Winau  
**BAUFÜHRER/IN:** **BEHÖRDE:**

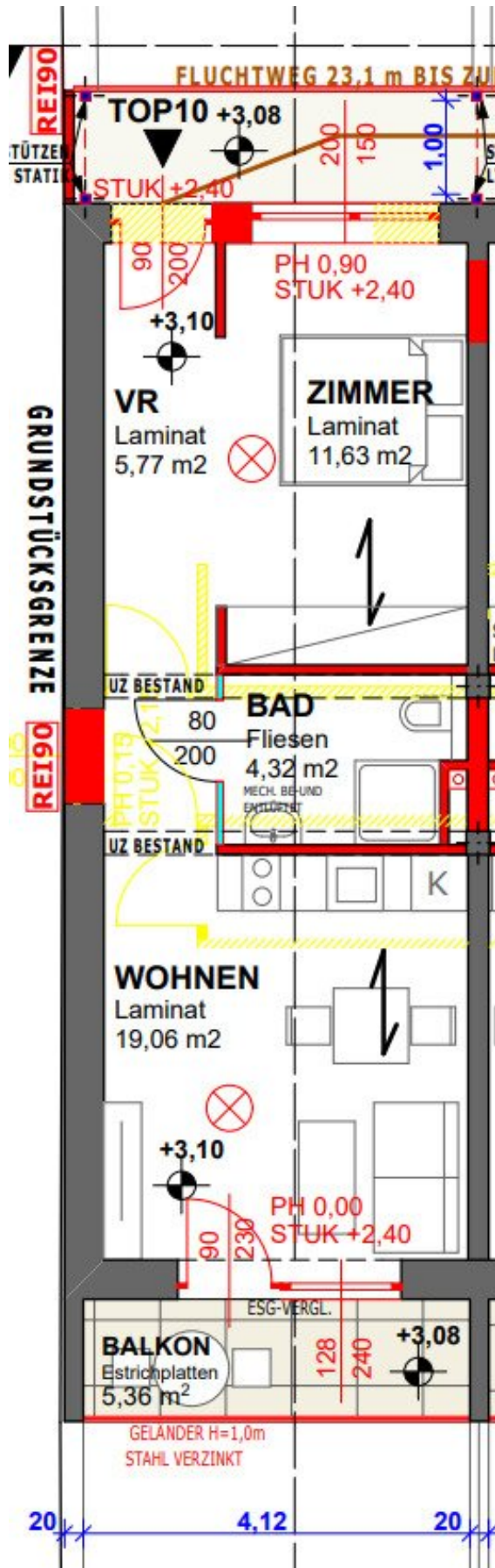
**PLANNUMMER:**

PLANNR.	07.1	REVISION:	001	002	003
PLANNR.	07.2		KZ	HL	WEITER
PLANNR.	07.3				
PLANNR.	07.4				
PLANNR.	07.5				

**PLANVERFASSER:**  
**Architekten Halbritter u. Halbritter ZT GmbH**  
 1050 Wien, 1050 Wien, 1050 Wien  
 1050 Wien, 1050 Wien, 1050 Wien  
 1050 Wien, 1050 Wien, 1050 Wien







# 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 m<sup>2</sup>** 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 besticht durch ein **gemütliches und einladendes Ambiente** sowie eine **durchdachte Raumaufteilung**. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem zentralen Vorzimmer empfangen, welches den Weg zu einem **geräumigen Wohnzimmer** freigibt mit einem **wunderschönen Blick auf den Neusiedler See**. Ein **großzügiges Schlafzimmer**, ein **modernes Badezimmer mit Dusche und WC** vervollständigen das **harmonische Raumkonzept**.

**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