ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Modernes Architektenhaus mit Fernblick bis zum Neusiedlersee

Objektnummer: 960/69140

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	162,25 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

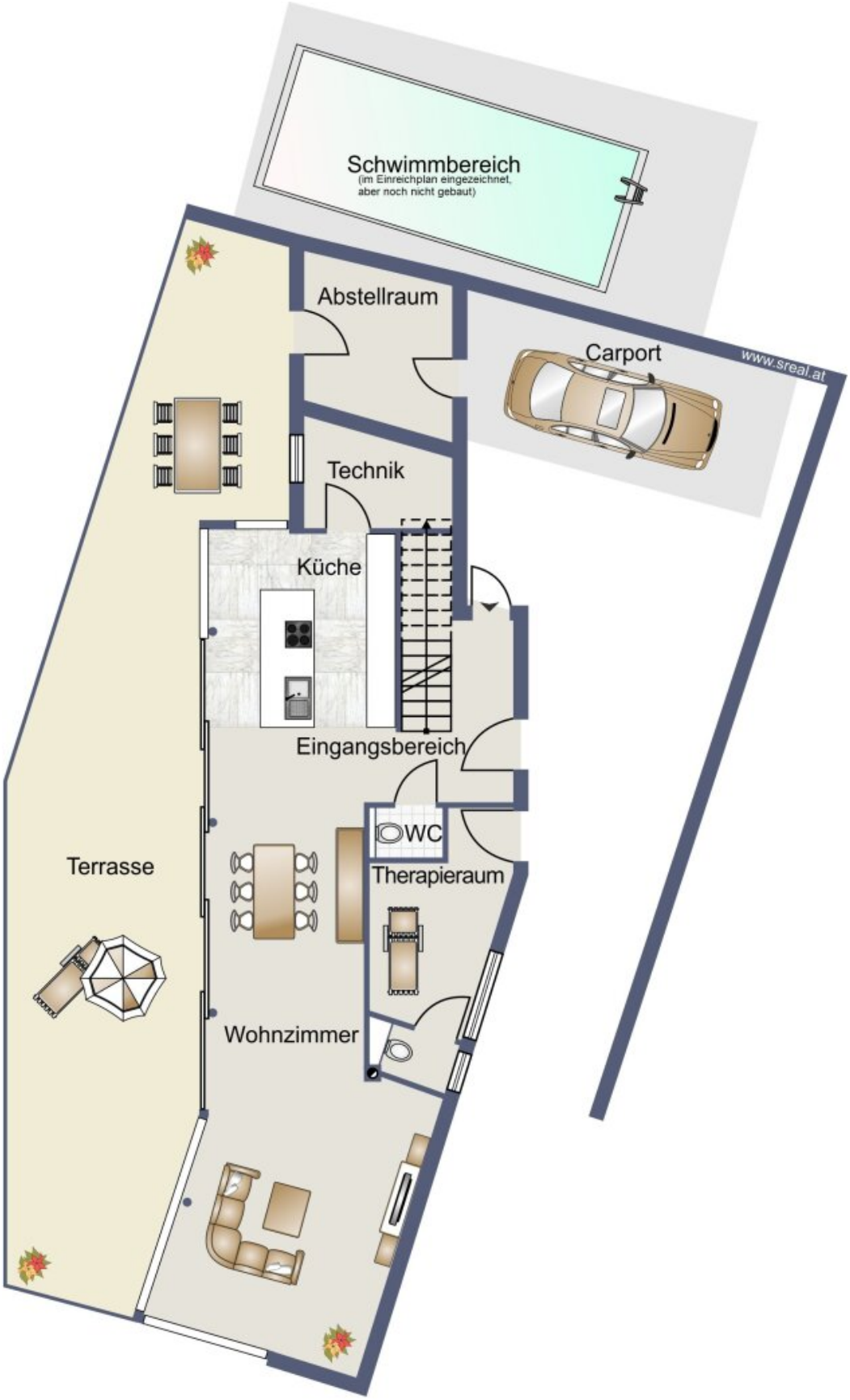
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

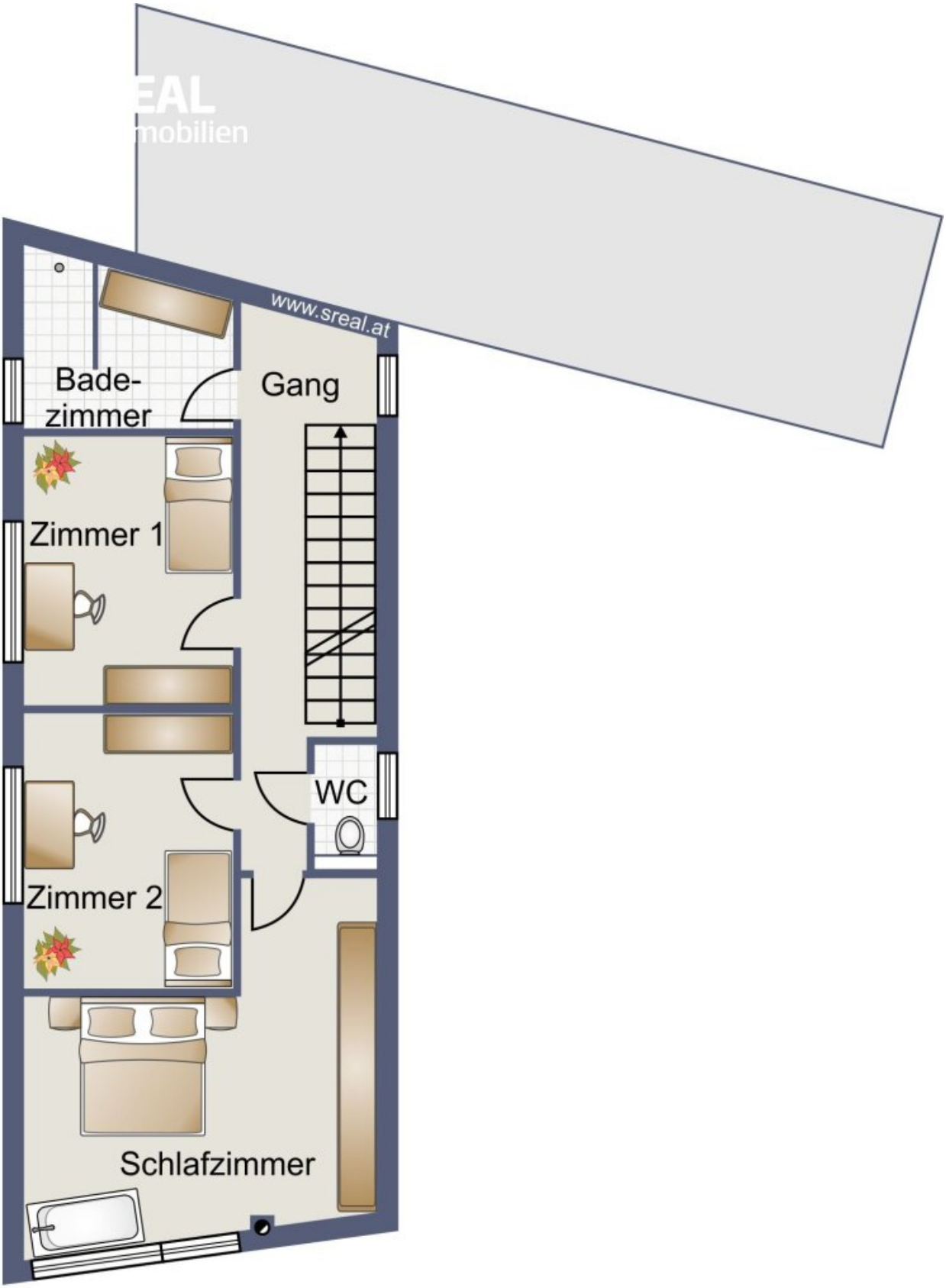
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur mit nachhaltiger Bauweise in absoluter Ruhelage und hochwertiger Ausstattung.

Die Liegenschaft wurde **2017** in **massiver Holzbauweise** mit Wärmedämmung errichtet und verfügt über etwa **162,25 m²** Nutzfläche auf zwei Ebenen und gliedert sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 102,65 m²

+ Eingangsbereich

+ Wohnzimmer mit Kamin und bodentiefen Fenstern

+ hochwertige Designerküche (Varenna) mit diversen Markengeräten

+ Technikraum

+ Toilette mit Waschbecken

+ Abstellraum – von außen begehbar

+ separater Raum mit Toilette – eignet sich ideal als Büro, Praxis oder Ordination

Obergeschoss: ca. 59,6 m²

+ großzügiges Schlafzimmer mit einem Einbaukasten, einer Badewanne und Terrasse mit Blick auf den Neusiedlersee

+ Schlafzimmer

+ Gäste- bzw. Kinderzimmer

+ Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche

+ Toilette mit Waschbecken

Highlights:

+ klare, zeitgemäße Architektur mit großen Fensterflächen für viel Tageslicht

+ Heizung sowie Kühlung mit effizienter Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung

+ Wärmedämmung mit Zellulose – sorgt für gute Energiewerte und bietet einen hohen Schallschutz

+ umweltfreundliches Gründach – verbessert das Mikroklima, dient ebenso als Schallschutz und verlängert die Lebensdauer des Daches

+ modernste Smarthome-Technologie – Steuerung der Heizung, Sicherheitssystem, Kamera, Bewässerung, Lautsprecher, Einfahrtstor uvm.

+ integriertes Entkalkungsgerät – verbessert die Wasserqualität

+ stilvoller Kamin im Wohnzimmer – sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und dient als zusätzliche Heizquelle

+ ideale Gartengröße – das Grundstück hat lt. Grundbuch 703 m²

+ der Garten ist mit einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet

+ Terrasse im Erdgeschoß sowie Obergeschoß mit wunderschönem Blick bis zum Neusiedlersee und Sandsteinboden

+ Holzalufenster

+ Armaturen von der italienischer Designmarke AGAPE

+ stylische und einheitliche Steinböden verleihen ein modernes und elegantes Ambiente

+ Carport neben dem Hauseingang – eine gültige Baubewilligung für den Umbau zu einer Garage ist vorhanden

Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und Komfort. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und innovative Technologien machen es zu einem einzigartigen Zuhause.

Lage und Infrastruktur:

Breitenbrunn am Neusiedlersee, gelegen im Burgenland, ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A4 (10 Fahrtminuten entfernt) und die Schnellstraße B50 ermöglichen eine schnelle Anbindung an Wien, Slowakei und Ungarn. Zusätzlich ergänzen regelmäßige Zug-, Busverbindungen das Angebot und sorgen für eine umfassende Erreichbarkeit.

Im Ort gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Darüber hinaus bieten Wochenmärkte regionale und frische Produkte an. Praktische Ärzte, Kindergarten, Volkschule sind vorhanden.

Kulinarisch hat Breitenbrunn viel zu bieten, mit einer Vielzahl von Gasthäusern und Restaurants, die regionale Spezialitäten und Weine aus der Region anbieten.

Der neu gestaltete Strand am Neusiedlersee bietet einen modernen und attraktiven Seezugang. Mit gepflegten Liegewiesen, einem Spielplatz, und gastronomischen Einrichtungen zieht der Strand sowohl Einheimische als auch Touristen an. Wassersportarten wie Segeln, Surfen und Stand-Up-Paddling sind sehr beliebt.

Diverse Wanderwege, Radstrecken und der Neusiedlersee bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter margit.zettel@sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.