

## **Investieren und Entspannen: (Ferien-)Haus am Neusiedler See mit Eigenkonzept und Baugrundstück**



**Objektnummer: 8425/53**

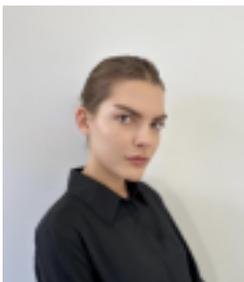
**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7121 Weiden am See
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,94
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

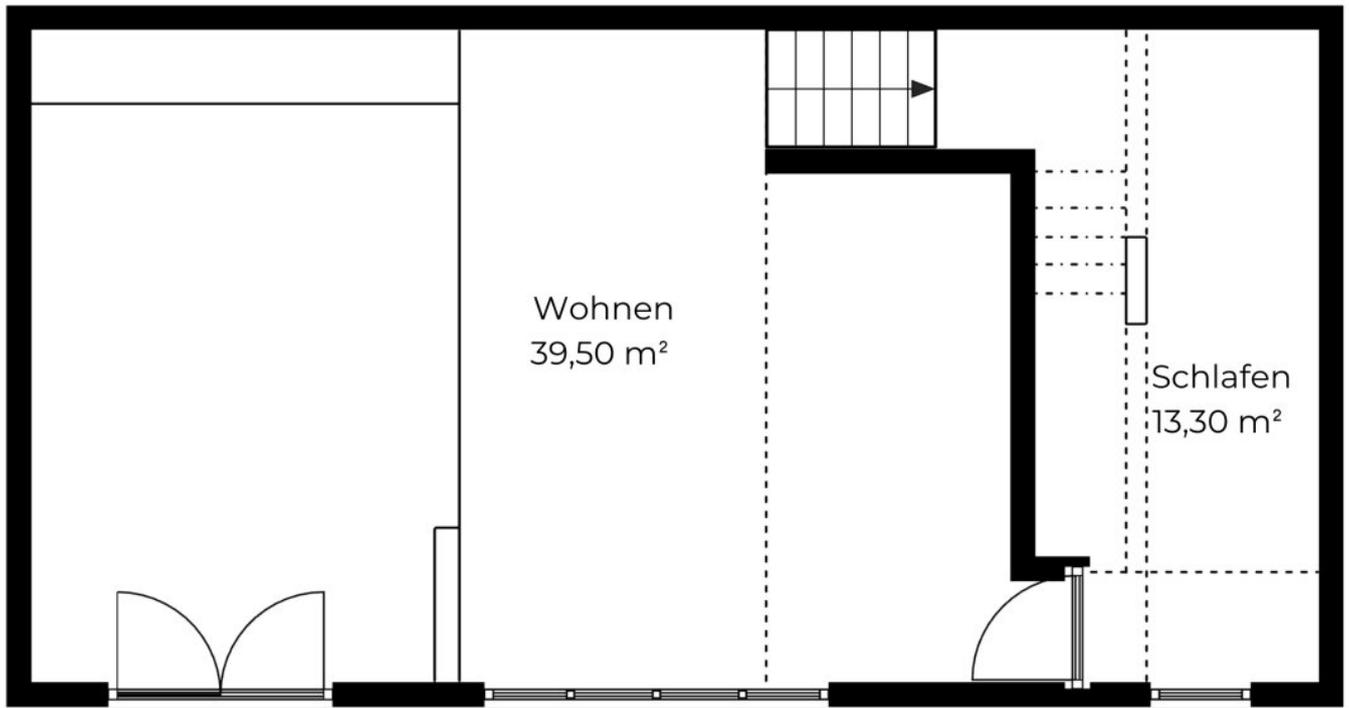
von Alten Immobilien treuhand e.U.  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

T +4369910816911  
H +4369910816911









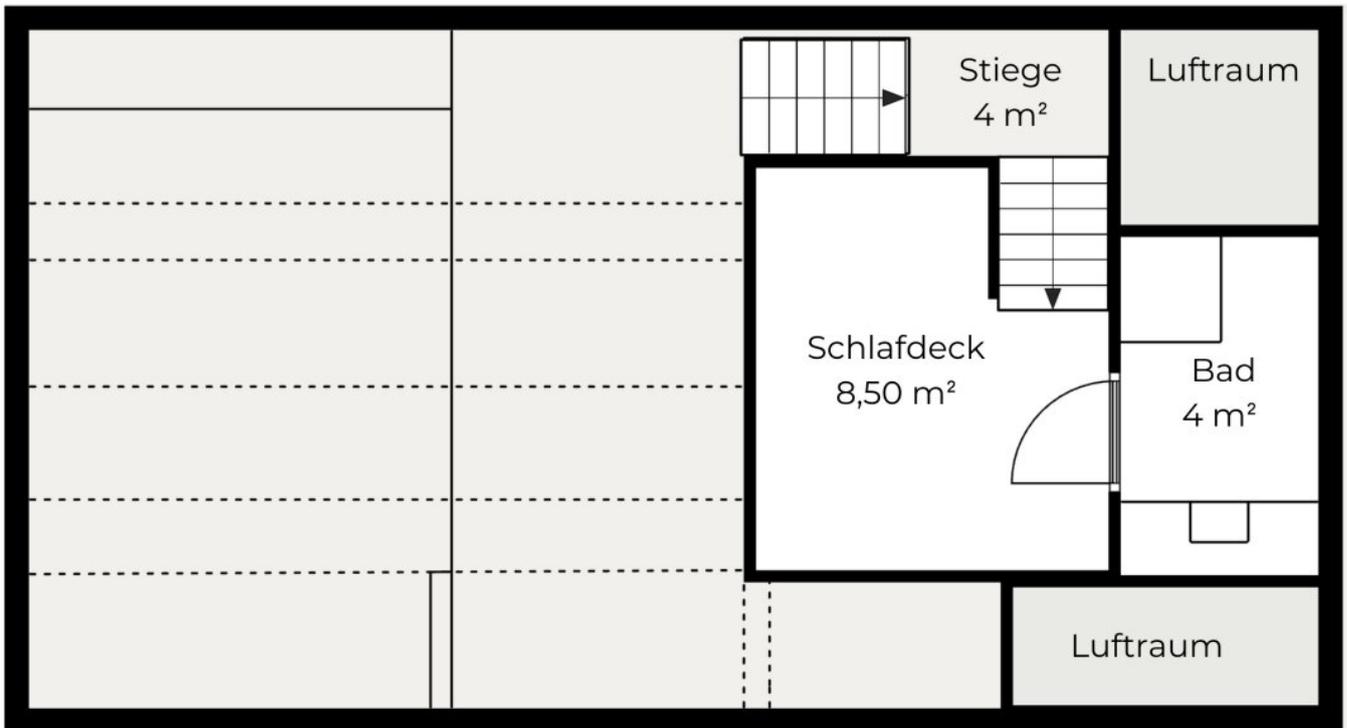
Ebene 0





Ebene 1





## Ebene 2



# Objektbeschreibung

## Die Liegenschaft

Diese besondere Immobilie, erbaut im **Jahr 2011**, befindet sich auf einem ca. 220 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine **Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **zweieinhalb Ebenen**. Das Haus verfügt über **zwei Schlafzimmer**, ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie eine separate Toilette mit Waschmaschinenanschluss und eigenem Waschbecken. Die Haus wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet, neben der **Langlebigkeit und der Wertbeständigkeit** sorgt diese Bauweise auch für eine **gute Isolierung** – sowohl von unten als auch an der Fassade. Dadurch bleibt das Haus im Sommer angenehm kühl, unterstützt durch einen installierten Ventilator. Beheizt wird das Haus mit einer **Pelletheizung**. Für die Warmwasserbereitung wurde eine **thermische Solaranlage** installiert.

Ein **Baugrundstück**, das momentan als Garten genutzt wird, befindet sich direkt gegenüber dem Haus. Eine unverbindliche Studie der renommierten Architektin Claudia Cavallar liegt bereits vor: durch die Errichtung eines Neubaus kann demnach eine zusätzliche Wohnnutzfläche von ca. **150 m<sup>2</sup>** geschaffen werden; mit Blick auf den Neusiedlersee, aus der oberen Etage.

Das Grundstück liegt in einer **privaten Straße**, was für eine besonders ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight dieses Objekts ist das **eigens entwickelte Nutzungskonzept**, für das es mit einem **Architekturpreis** ausgezeichnet wurde. Das Konzept sieht vor, dass sich mehrere Familien das Haus teilen und über ein Buchungssystem reservieren können.

Das Haus hat auch überregional Aufmerksamkeit erlangt und wurde im Buch "**Die schönsten Häuser Österreichs 2013/2014**" vorgestellt und **gewann** außerdem den **Architekturpreis "das beste Haus"** für das **Land Burgenland** und konnte „mit innovativen Konzepten, einem hohen Maß an Wohnqualität sowie einem verantwortungsvollen Umgang mit Materialien und seinem Umfeld überzeugen.“

*„Das kleine Ferienhaus setzt neue Maßstäbe. Es verbaut keine schöne und spektakuläre Stelle, sondern steht in unauffälligem Umfeld. Weniger mondän ist kaum vorstellbar. Der Neubau mit seiner grauen Fassade und dem Satteldach übernimmt das Volumen des alten Stadels, der an dieser Stelle stand. Innen wird ein raffinierter Großraum durch einen möbelartigen Einbau aus Holz strukturiert. Die Architektin zeigt mit diesem intelligenten Haus, wie man mit gestalterischer Könnerschaft den Baubestand der Region ohne Neuaufschließungen nutzt.“*

(Klaus-Jürgen Bauer, Architektur-RAUMBURGENLAND – Jury).

## Das Potential

+ Laut einer uns vorliegenden, unverbindlichen Studie, kann durch die Errichtung eines Neubaus auf dem in diesem Angebot inkludierten **Baugrundstück vis-à-vis** des Hauses, eine **zusätzliche Wohnnutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>** erzielt werden.

+ Das Objekt bietet sich sowohl zur klassischen touristischen Vermietung an, als auch zur Bewirtschaftung nach dem ursprünglich kreierten und erfolgreich genutzten Konzept für dieses Haus: Interessenten, Freunde und Familie können Clubmitglieder werden und durch einen Mitgliedsbeitrag ein gewisses Kontingent an Nutzungstagen erwerben und über ein Buchungssystem reservieren. Bei Interesse lassen wir Ihnen diesbezüglich gerne nähere Informationen zukommen.

## Die Lage

Das Objekt in einer ruhigen, historisch gewachsenen Gasse, die zu den ältesten des Ortes zählt.

Die Lage zeichnet sich durch ihre **Nähe zum Neusiedler See** aus, den Sie in **ca. 10 Gehminuten** erreichen. Die Region ist für ihre Erholungsmöglichkeiten, den guten Wein und das milde Klima bekannt. Weiden am See bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs und besticht durch eine Vielzahl an kulinarischen Angeboten, vom gemütlichen Buschenschank, bis hin zu hochkarätigen Restaurants, wie "zur blauen Gans" und "das Fritz".

Der Bahnhof liegt nur wenige hundert Meter entfernt und ist gut erreichbar. Dennoch bleibt es ruhig und frei von Lärmbelästigung. **Mit dem Zug erreicht man den Wiener Hauptbahnhof in ca. 50 Minuten- und zwar ohne Umsteigen.**

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 <2.000m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap