

**Bereits RESERVIERT durch Frau Langer! Die letzten 3  
Wohnungen sind noch frei!!!**

**RESERVIERT**  
durch Frau Langer

KUTTENBERGER  
Immobilien

KURIER  
AUSGEZEICHNET  
TOP-IMMO  
EXPORTE  
2024

KUTTENBERGER  
Immobilien

**Objektnummer: 8164/2155**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7063 Oggau am Neusiedler See            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,79 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,88 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 31,82 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,82                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 429.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 509,10 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Langer**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

# RASCHER Immobilienverka

## BESTPREIS gew

### Fragen Sie den Profi!



**GRATIS**  
**Immobilienberatung**  
**und**  
**Marktwertschätzung!**



**Frau Langer - 0676 75 49 751**

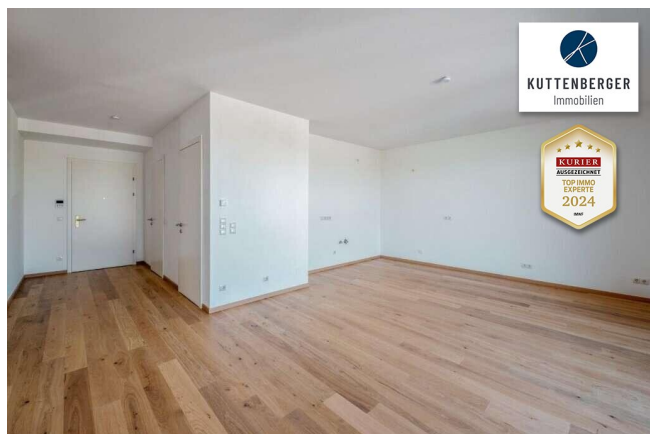


**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

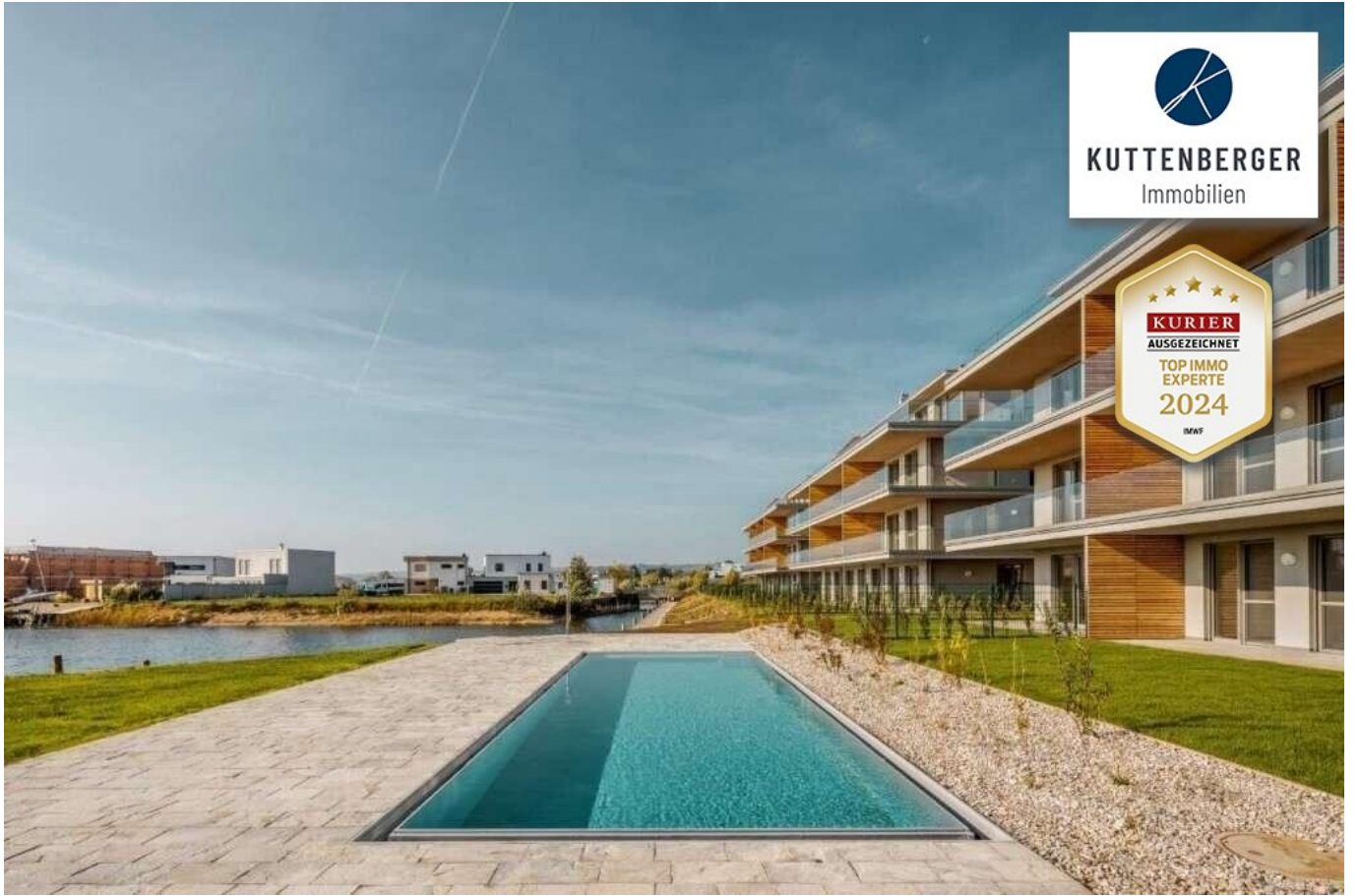
A photograph of a bright, modern living room with a white sofa, a bookshelf, and large windows. In the foreground, a laptop displays the "Online Sofort-Bewertung" tool from Kuttenberger Immobilien, showing a valuation of € 418.100\*.

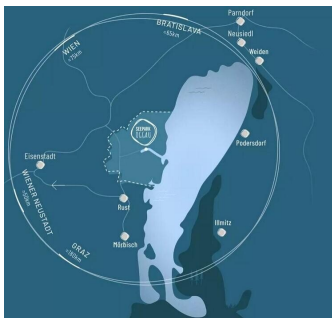
**KUTTENBERGER Immobilien**

A photograph of a modern, multi-story house with a balcony overlooking a lake and greenery. The Kuttenberger Immobilien logo is in the top right corner, and the "Kurier Ausgezeichnet Top Immo Experte 2024 IMWF" award badge is in the bottom right corner.



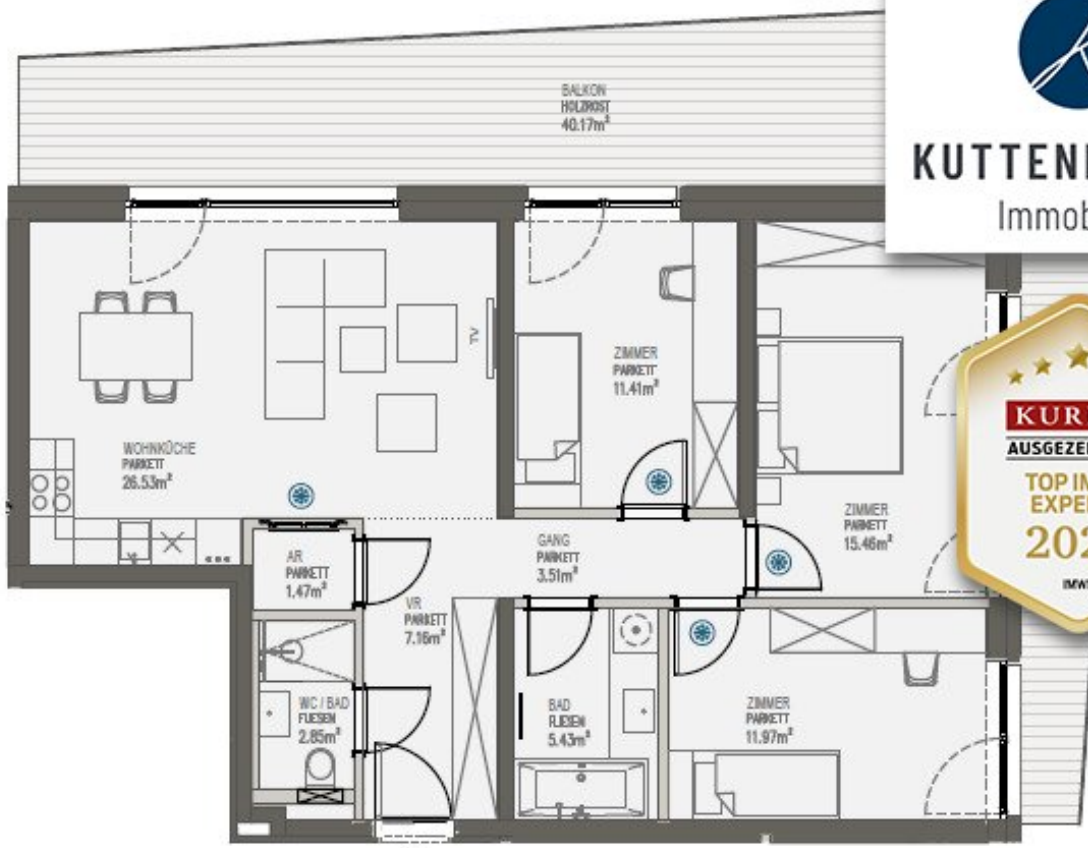












T 1.13

**KUTTENBERGER**  
Immobilien

**KURIER**  
AUSGEZEICHNET  
TOP IMMO  
EXPORTE  
2024  
IMWF

## Objektbeschreibung

Jetzt sollten Sie sich beeilen!!!

RASCHER Immobilienverkauf zum BESTPREIS gewünscht, fragen Sie den PROFI - 0676 75 49 751

Pool, Liegewiese, Fitnessraum sowie Parkplatz im Eigentum!

Neuwertige moderne Wohnung mit großzügiger Terrasse und vielen anderen Annehmlichkeiten.

Zur Verfügung steht Ihnen ein Autoabstellplatz, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Fitnessraum, Pool und große Liegewiese. Das gesamte Areal umfasst ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

4 Zimmer, 2 Bäder ( 1 x Dusche und 1 x Wanne), Abstellraum, Küche und geräumige Terrasse mit Blick bis zum Leithagebirge und auf den See mit Grünbereich.

Trotz geringer Bauhöhe wurde in jeder Stiege ein Lift gebaut, sodass auch auf Barrierefreiheit geachtet wurde.

Hier wohnen Sie das ganze Jahr wie im Urlaub und haben sogar die Möglichkeit einen Bootslegeplatz zu erwerben.

Das heisst – von der Wohnung ins Boot und ab auf den Neusiedler See!

Die schönsten Radstrecken mit Anbindung direkt vor der Haustüre bieten Ihnen Natur pur, für das leibliche Wohl haben Sie eine Vielzahl von Heurigen zur Auswahl.

Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt in der Ortschaft, die Schulbusse bieten eine einfache Verbindung zu verschiedensten Höheren Schulen in Eisenstadt.

In Oggau gibt es einen Nah&Frisch, eine Trafik und Gastronomie.

Die Storchenstadt Rust erreichen Sie mit dem Rad in einer ¼ Stunde oder ein paar Autominuten.

Der Märchenpark in St. Margarethen ist nur 10 Minuten und Eisenstadt in 15 Autominuten entfernt.

Monatliche Betriebskosten: € 509,10 inkl. Parkplatz und Heizung

Verkaufspreis VB: € 429.000,--

Sie haben an dieser Liegenschaft Interesse?

Gerne lasse ich Ihnen ein detailliertes Angebot mit Plänen zukommen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Für weitere Informationen steht Ihnen

Sabine Langer unter 0676 75 49 751 oder per Email [s.langer@kuttenger-immo.at](mailto:s.langer@kuttenger-immo.at)

sehr gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Wir sind für unsere Vormerkkunden immer auf der Suche nach neuen Objekten.

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

## **KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Zwei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!**

*(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

### **Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

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 <4.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <4.500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap