

## "Sinfonie" - Wohnen am Neufelder See



**Objektnummer: 4109**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7053 Hornstein
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,37
<b>Kaufpreis:</b>	1.476.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

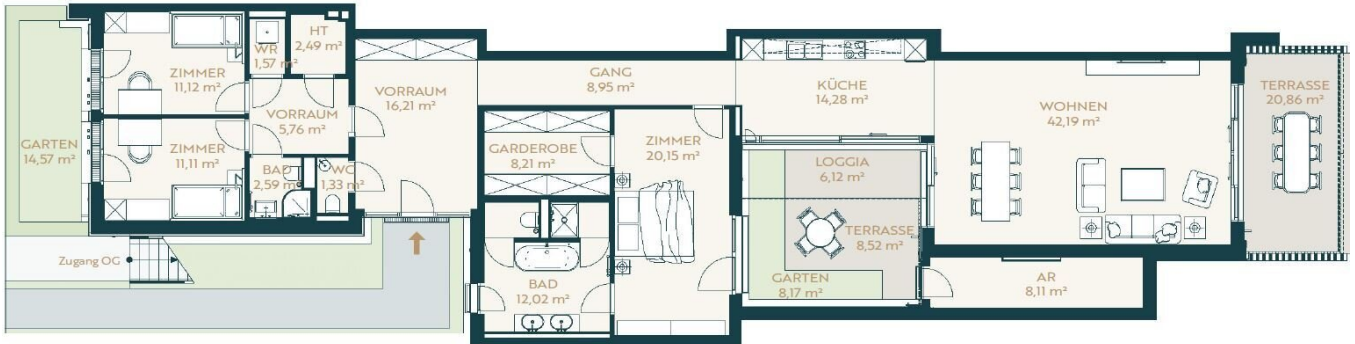


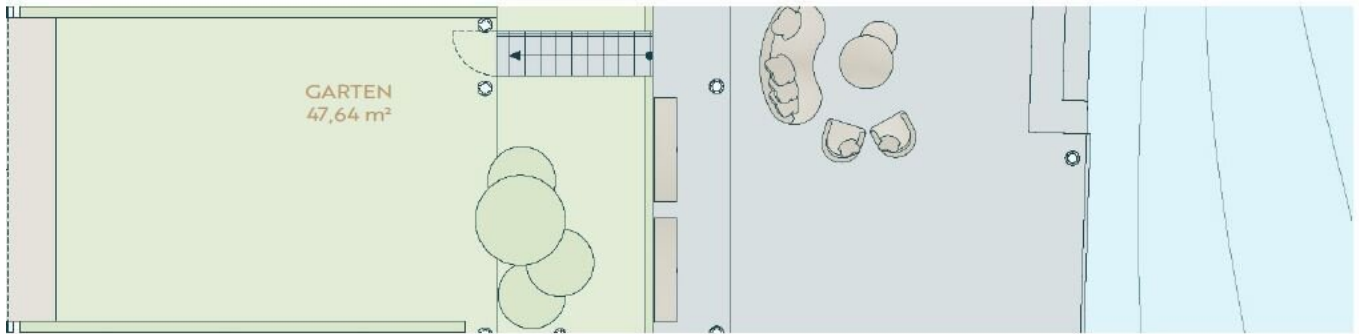
### Prok. Walter Mitterstöger

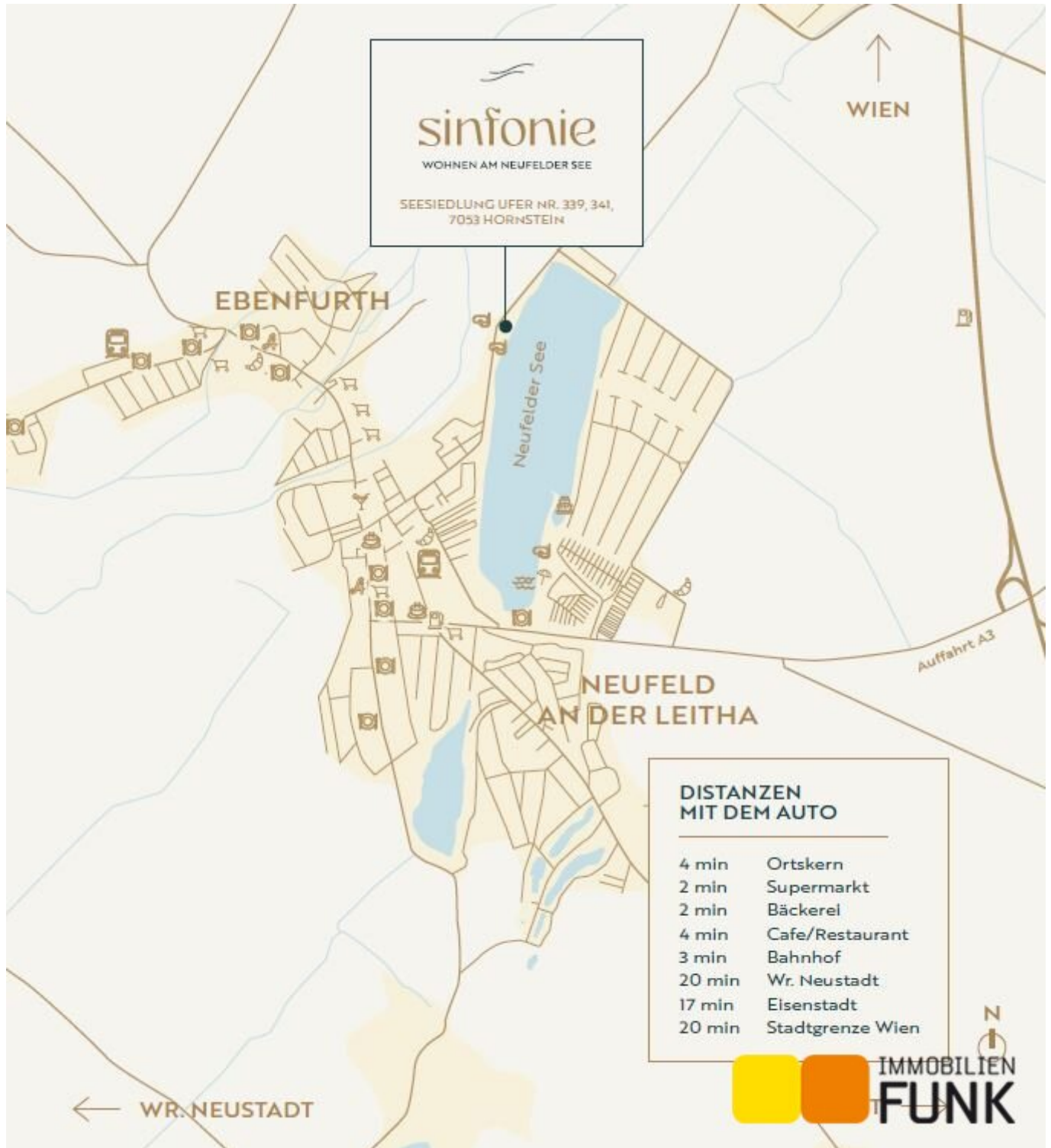
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Lichtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien











## Objektbeschreibung

### Das Projekt „SINFONIE“- Wohnen am Neufelder See

Sechs exklusive Appartements mit modernem Wohnkonzept und luxuriöser Ausstattung mit privatem Zugang zum kristallklaren Neufelder See laden Sie zur Erholung ein.

Wohnflächen von etwa 151 m<sup>2</sup> bis 167 m<sup>2</sup> und Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten sorgen für viel Platz für Ihre entspannte Zeit am See.

Ressourcenschonende Energielösungen, kombiniert mit edlem Holz als Baustoff, erfüllen nicht nur höchste Wohnansprüche, sondern schonen auch nachhaltig die Umwelt. So punktet das Projekt mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Deckenkühlung, Steuerung über das Smart-Home-System sowie erstklassigen Armaturen und ebensolchen Parkettböden. Zwei Parkplätze mit Elektroladestation sind pro Appartement inkludiert.

Die Fertigstellung erfolgt im Winter 2025. Der Verkauf erfolgt im Baurechtswohnungseigentum. Die Laufzeit beträgt 90 Jahre. Die Appartements dienen zur Nutzung als Freizeitwohnsitz. Noch mehr Informationen finden Sie auf der Projekthomepage: [www.wohnen-neufelder-see.at](http://www.wohnen-neufelder-see.at)

### Die Wohnung Top 2

Dieses großzügige Appartement liegt im Erdgeschoss des mittleren der drei Häuser und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup>. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum, der ausreichend Platz für die Garderobe bietet. Linker Hand des Vorraums erwarten Sie zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken sowie der Technik- und Wirtschaftsraum und die Gästetoilette. Rechter Hand des Vorraums gelangen Sie zum Masterbedroom mit Garderobe und en-Suite Bad, ausgestattet mit Dusche, Wanne, WC und Doppelwaschtisch. Der Küchenbereich öffnet sich mit Schiebetür zu einem Atrium mit ca. 23 m<sup>2</sup> Fläche. Anschließend daran bietet Ihnen der Wohnraum mit ca. 42 m<sup>2</sup> bereits herrliche Aussicht auf die 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, Ihren Garten sowie den Steg zum See.

### Der See

Der Neufelder See wird durch Grundwasserquellen gespeist und hat einen natürlichen Abfluss, wodurch sich das Wasser automatisch reinigt. Er ist ca. 1,8 km lang, bis zu 23 m tief und hat eine Gesamtfläche von 2,16 km<sup>2</sup>. Der Badesee hat eine sehr gute Wasserqualität und bekommt im Sommer Temperaturen bis zu 25 Grad Celsius. Der Neufelder See ist der einzige Badesee im Burgenland, der sich aufgrund seiner Tiefe und Klarheit für den Tauchsport bestens eignet.

### Die Lage



Die Lage besticht durch ihre Nähe zu Wien, zu Eisenstadt und der guten Erreichbarkeit des Flughafens. Die Fahrzeit in das Stadtzentrum Wiens und zum Flughafen Schwechat beträgt jeweils etwa 45 Minuten, in nur ca. 15 Minuten erreichen Sie Eisenstadt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über regionale Buslinien bzw. den Bahnhof Neufeld a.d. Leitha.

Vielfältige Optionen an Freizeitaktivitäten – vom Wassersport bis zum kulinarischen Genuss - geben Ihnen das Gefühl von ganzjährigem Urlaub an Ihrem künftigen Zweitwohnsitz.

## **Resümee**

Eine bezaubernde Sinfonie in vier Sätzen: Luxus, Nachhaltigkeit, Natur und höchster Wohnkomfort. Idyllische See-Harmonie zur Entschleunigung vom Alltagsstress inklusive.

Der wertgesicherte Bauzins für die gesamte Liegenschaft beträgt jährlich € 54.000,00 € und ist anteilig pro Einheit 4 x im Jahr zu entrichten. Er erhöht sich ab 1.1.2026 um jährlich 1,5%.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

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.