

## **Panoramawohnen am Neusiedler See – Ihr Zuhause zwischen Reben und See in Mörbisch am See**



Gartenansicht 4

**Objektnummer: 5675/447**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7000 Eisenstadt       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1950                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 185,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 290,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 30,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Balkone:</b>          | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 315,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 105,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 359.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1





















## Objektbeschreibung

Panoramawohnen am Neusiedler See – Ihr Zuhause zwischen Reben und See in Mörbisch am See

### ---Virtueller 360 Grad Tour Link unterhalb---

Lassen Sie sich von diesem großzügigen Einfamilienhaus in Mörbisch am See verzaubern! Mit seiner charmanten Architektur aus den 1950er Jahren, kombiniert mit einer modernen Sanierung in den 1990er Jahren und einem atemberaubenden Ausblick auf den Neusiedler See, bietet diese Immobilie sowohl jungen Familien als auch der reiferen Generation die perfekte Wohlfühloase.

### Juwel mit Seeblick

Das auf einem 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Haus mit Gesamt 290 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem 75 m<sup>2</sup> Nebengebäude samt Doppelgarage besticht durch seine solide Ziegelmassivbauweise, die aus den 1950er Jahren stammt. Die Kombination aus ursprünglichem Charme aus Akkarden und einer umfangreichen Sanierung und Erweiterung im Jahr 1990 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone sowie die Terrasse mit insgesamt 25 m<sup>2</sup>, die einen herrlichen Ausblick auf den Neusiedler See bieten. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der umliegenden Landschaft in vollen Zügen genießen.

Die markanten Dachgauben und das typische Ziegeldach verleihen dem Haus eine unverwechselbare Ästhetik, die sich harmonisch in die umliegende Nachbarschaft einfügt. Im großzügigen Gartenbereich von ca. 315 m<sup>2</sup> können Sie entweder entspannen oder gärtnerischen Hobbys nachgehen – perfekt für Familien oder jene, die sich nach einem Rückzugsort in der Natur sehnen.

### Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Zimmer, darunter zwei großzügige Wohnzimmer, zwei voll ausgestattete Küchen und zwei Bäder. Dies gibt Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz, um sich frei zu entfalten, und ermöglicht es, auch Gäste bequem unterzubringen.

Für Jungfamilien bietet dieses Haus das perfekte Potenzial, um es nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und einen persönlichen Touch einzubringen. Die Grundstruktur und Raumaufteilung machen es ideal für kreative Anpassungen, die die Immobilie in ein modernes Zuhause verwandeln können.

Lebenserfahrene hingegen finden in dieser Immobilie eine Rückzugsoase, in der sie die

ländliche Idylle und den Blick auf den See in Ruhe genießen können. Im Jahr 2014 wurde die Heizungs-Anlage in Form einer neuen Gastherme inklusive Warmwasserboiler erneuert und auf zeitgemäßen Standard gebracht.

### **Ein Wohntraum durch gezielte Sanierungsmaßnahmen**

Mit den richtigen Sanierungsmaßnahmen verwandeln Sie dieses Haus in einen wahren Wohntraum. Von der Modernisierung der Innenräume bis hin zur Neugestaltung der Fassade – hier haben Sie die Chance, Ihren individuellen Stil zu verwirklichen. Ob elegante Bodenbeläge, moderne Bäder oder eine offene Raumgestaltung – durch gezielte Investitionen lässt sich das Potenzial der Immobilie vollständig ausschöpfen. Schaffen Sie sich Ihr persönliches Paradies, das sowohl Komfort als auch Stil vereint, und genießen Sie den Charme dieses Hauses in neuem Glanz!

### **Keller mit Potenzial – Sanierbarkeit gewährleistet**

Der 105 m<sup>2</sup> Keller des Hauses weist altersübliche Feuchtigkeitsschäden auf. Diese bieten jedoch die Möglichkeit, den Raum nach einer professionellen Sanierung als zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum zu gestalten - dies auch aufgrund seiner fantastischen Raumhöhe. Mit modernen Abdichtungsverfahren und entsprechenden Renovierungsmaßnahmen lässt sich der Keller nicht nur trockenlegen, sondern auch zu einem vollwertigen Bestandteil des Hauses aufwerten. Ob Hobbyraum, Lagerfläche oder Wellnessbereich – die Sanierung eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, um das Potenzial des Hauses optimal auszuschöpfen.

### **Erleben Sie Ihr neues Zuhause virtuell: 360-Grad-Rundgang mit Sanierungsmöglichkeiten**

Machen Sie sich ein Bild davon, wie dieses charmante Haus nach einer Sanierung erstrahlen könnte! Mit unserem exklusiven 360-Grad-Virtual-Tour können Sie bereits jetzt die Möglichkeiten entdecken, die Ihnen eine Renovierung bietet. Dank beeindruckender Visualisierungen sehen Sie direkt, wie sich die Räume durch einfache und kreative Sanierungsmaßnahmen in moderne Wohnräume verwandeln lassen.

Ob offene Wohnkonzepte, stilvolle Bäder oder eine moderne Küche – lassen Sie sich inspirieren und planen Sie Ihre individuelle Gestaltung ganz nach Ihren Vorstellungen.

Entdecken Sie, wie dieses Haus zu Ihrem Traumdomizil werden kann - klicken Sie sich durch Raum um Raum sowie die beiden Wohngeschosse (Anmerkung: in der oberen Bildmitte auf "Floor 1" bzw. "Floor 2" im Rundgang klicken).

**Virtueller 360 Grad Rundgang als Sanierungsbeispiel: [hier klicken!](#)**

## **Raumaufteilung:**

- Wohnfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, 290 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Keller, Nebengebäude inkl. Garage: 75m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 105 m<sup>2</sup> – ideal für zusätzlichen Stauraum oder als Hobbyraum
- Nebengebäude: ca. 30 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar, z.B. als Werkstatt, Atelier, Poolhaus
- Garage im Nebengebäude: ca. 45 m<sup>2</sup> mit Platz für zwei Fahrzeuge
- Terrassen: ca. 25 m<sup>2</sup> – perfekt für gesellige Abende im Freien

## **Eine Region zum Wohlfühlen – Neusiedler See**

Mörbisch am See bietet nicht nur eine idyllische Lage, sondern auch die Nähe zu wichtigen Städten wie Wien (ca. 45 Minuten) und Eisenstadt (ca. 20 Minuten). So genießen Sie sowohl die Ruhe und Natur der Umgebung als auch die Annehmlichkeiten der Stadt, wann immer Sie es möchten.

Die Region Neusiedler See ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten reichen von Spaziergängen durch die malerischen Weingärten bis hin zu Wassersportaktivitäten am See. Die umliegenden Naturschutzgebiete und Wanderwege machen die Gegend zum Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Gleichzeitig sind Weingüter, kulturelle Events und die kulinarischen Highlights des Burgenlands leicht erreichbar.

## **Perfekt als Zweifamilienhaus nutzbar**

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, sie als Zweifamilienhaus zu nutzen, da auf jedem Geschoss eine separate Wohneinheit eingerichtet werden kann. Die großzügige Raumaufteilung und die zwei bestehenden Küchen und Badezimmer machen dies problemlos möglich. Zusätzlich besteht die Option, durch den Anbau einer separaten Außentreppe einen eigenständigen Zugang zu schaffen. So können zwei Wohneinheiten völlig unabhängig voneinander leben – ideal für Mehrgenerationenhaushalte oder die Vermietung einer Einheit.

## **Flexibilität und Gestaltungsfreiheit sind hier garantiert!**

### **Technische Details:**

- Baujahr: 1950er Jahre
- Sanierung/Zubau: 1990

- Heizungsart: Gasheizung mit neuer Therme und Boiler (2014)
- Bauweise: Massiv

7072 Mörbisch am See

Für weitere **Informationen oder um Besichtigungstermine** zu vereinbaren, steht Ihnen **Frau Julia Pauer, BSc** gerne zur Verfügung. Erreichbar unter der Mobilnummer [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder per E-Mail an [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com).

---

Rechtliche Hinweise zur Immobilienvermittlung

Provisionspflicht

Die Vermittlung dieser Immobilie erfolgt gemäß den Bestimmungen des österreichischen Maklergesetzes (MaklerG) und der Immobilienmaklerverordnung (IMV). Die im Exposé angeführte Provision ist vom Käufer zu tragen und wird nur im Erfolgsfall fällig.

Provision gemäß § 6 MaklerG

Die Höhe der Provision beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer, soweit nichts anderes vereinbart ist. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig und zahlbar.

Informationspflichten gemäß § 30b KSchG

Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet, den Interessenten über alle wesentlichen Informationen und Eigenschaften der Immobilie zu informieren. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:

- Alle wesentlichen Daten der Immobilie, wie Baujahr, Größe, Zustand und Ausstattung.
- Informationen über bestehende und geplante bauliche Maßnahmen.
- Angabe der rechtlichen und finanziellen Bedingungen des Kaufvertrages.

Widerrufsrecht gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz)

Für Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) gilt ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Vertragsabschlüssen, die außerhalb unserer Geschäftsräume oder über Fernabsatz zustande kommen. Eine detaillierte Widerrufsbelehrung wird im Falle eines Vertragsabschlusses gesondert übermittelt.

## Datenschutz

Die im Zuge der Immobilienvermittlung erhobenen personenbezogenen Daten werden gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet und ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung verwendet. Weitere Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte unserer Datenschutzerklärung auf unserer Website.

## Haftungsausschluss

Alle im Exposé und Inserat gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Tippfehler und Irrtümer sind vorbehalten. Jegliche Gewährleistung für unrichtige Informationen, Tippfehler oder sonstige Fehler im Inserat ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap