

**+70m<sup>2</sup> Wfl. + 7m<sup>2</sup> Loggia!+Garage+! Wohnung in bester Lage, Neusiedl am See zu verkaufen!**



**Objektnummer: 8102**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7100 Neusiedl am See              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 101,08 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,25                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 270,00 €                          |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 10,00 €                           |

## Ihr Ansprechpartner



### Paul Kneisz

Grabner Immobilien  
Roseggergasse 8  
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











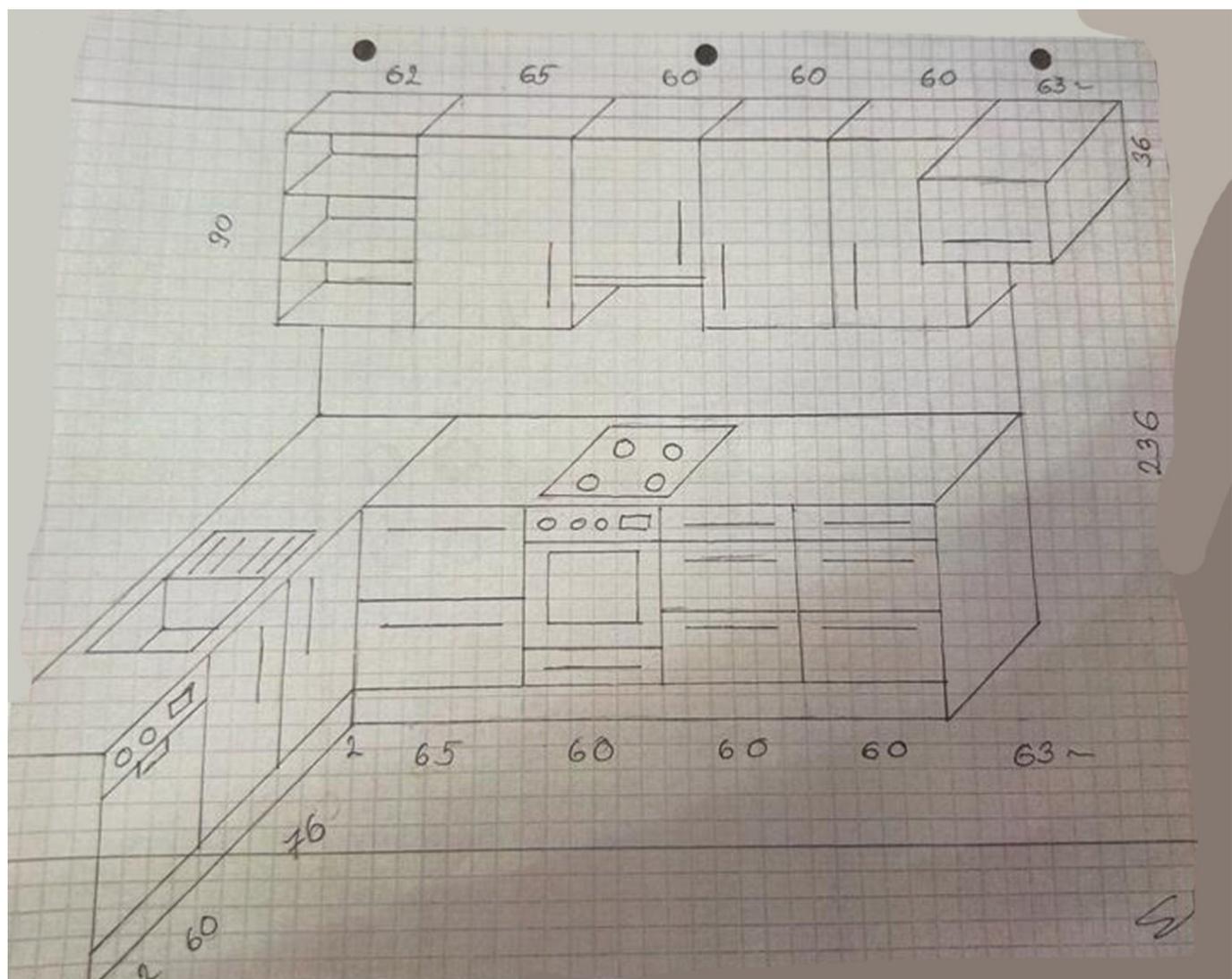












## Objektbeschreibung

### + Phänomenale Wohnung in Neusiedl am See zu verkaufen! +

Ihr NEUES zu Hause befindet sich in Neusiedl am See einer der beliebtesten Ferienorte der Region und verfügt über eine Vielzahl an ausgezeichneten Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die exponierte Lage zwischen Wien, Budapest/Bratislava und Eisenstadt, hat sich Neusiedl in den letzten Jahren in alle Richtungen hin bemerkenswert entwickelt. Die Stadt verfügt über ein zahlreiches Angebot an Gastronomie, Einzel- und Großhandel, Ärzte und sämtliche für eine Bezirkshauptstadt erforderlichen Einrichtungen. Die kurze Distanz zum See den man in rund 7 Min. mit dem Fahrrad erreicht, erhöht die Lebensqualität auf ein Vielfaches.

Der Bahnhof Neusiedl ist in rund 8 Minuten erreichbar, von wo eine Direktverbindung (alle 30min Railjet) nach Wien und Eisenstadt besteht, der Autobahnanschluss A4 ist in wenigen Minuten erreichbar. Fußläufig befinden sich ein Supermarkt sowie einige Gastrobetriebe, eine Tankstelle. Mit dem Auto sind Sie in 5 Minuten im EKZ Parndorf, oder in 25 Min.in der St.Martins Therme in Frauenkirchen!

Neben der optimalen Lage, glänzt dieses Objekt mitunter, durch seine enorm großzügig gestalteten Wohnbereiche. Wohlfühlen garantiert!

#### **# Aufteilung:**

Vorraum

WC

Bad

Küche (**neuwertig**)

Abstellraum

Zimmer I

Zimmer II

Wohnzimmer (Schwedenofen möglich)

Loggia

### **# Technik**

Massivbau

Kunststoffenster doppelt verglast

### **# Stauraum**

großzügiges Kellerabteil (mit Stromanschluss 230V)

eigener Fahrradkeller

### **# riesiger Spielplatz**

siehe Fotos

### **# Autostellplatz im Außenbereich zusätzlich zum Garagenplatz**

um 40,-/monatl. Aufpreis möglich!

### **# Betriebskosten**

Zusätzlich zu den Betriebskosten werden die Kosten für Heizung - Strom und Wasser nach Aufwand verrechnet!

Heizkosten (Gas) ca.80,- gringer Verbrauch wegen Sandwichwohnung!

Strom ca.55,-

## **- Die Wohnung kann ab Juni bezogen werden!**

Für weitere Fragen, oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne, auch am Wochenende, zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+4306603817517)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap