# charmante Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 960/73050

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

7100 Neusiedl am See

76,21 m<sup>2</sup> 80,05 m<sup>2</sup>

D 97,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**C** 1,70

189.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**

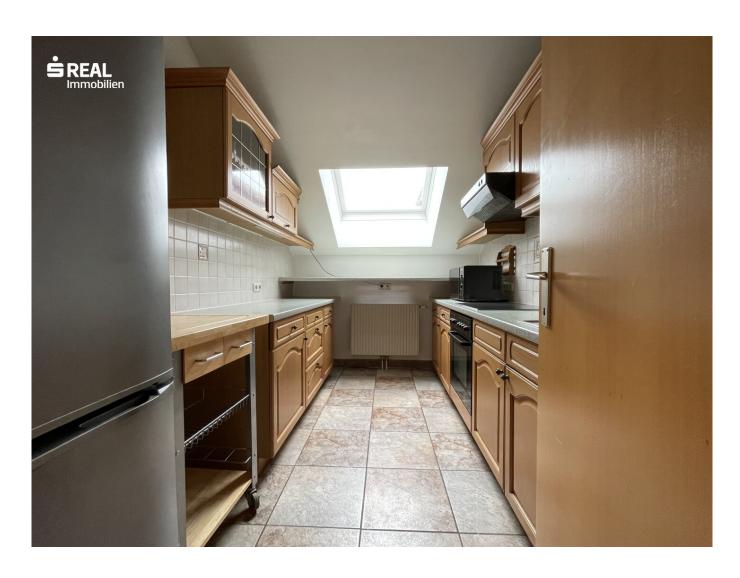


## **Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland Hauptstrasse 39 2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281 H +43 664 88851824

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















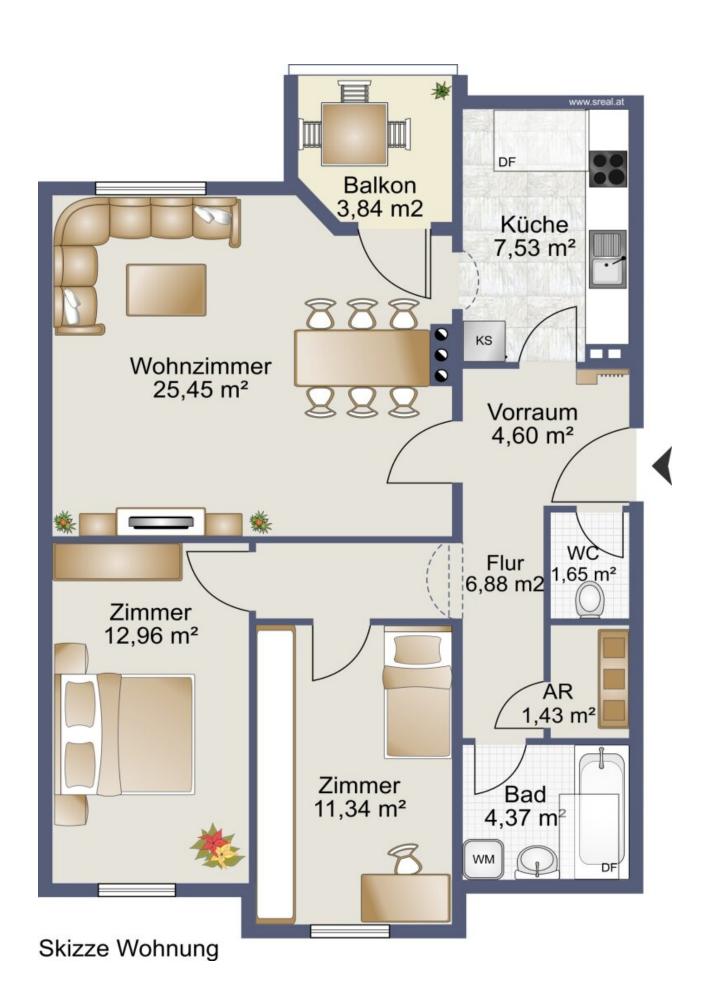


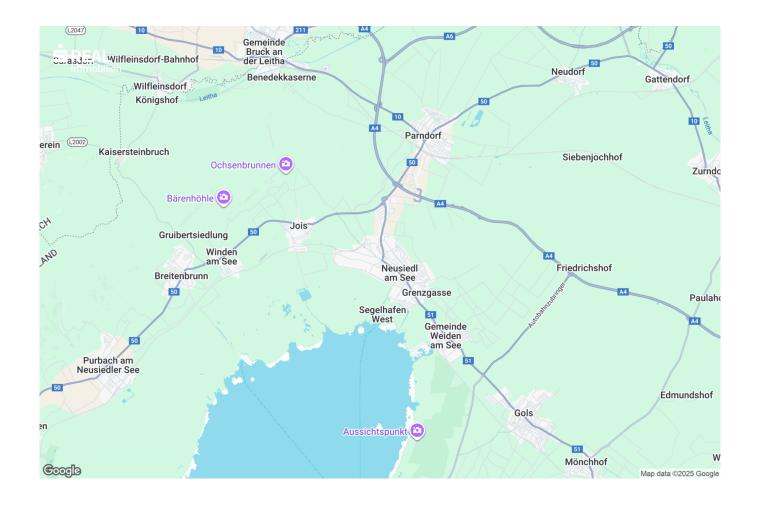












## **Objektbeschreibung**

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt im obersten Stock (2. OG ohne Lift) eines kleinen, gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage, die durch die hervorragende Anbindung perfekt ergänzt wird.

Raumaufteilung - mit etwa 76,21 m² Wohnfläche und 3,84 m² Balkon teilt sich wie folgt:

- zentraler Vorraum, von dem alle Räume erreichbar sind
- separate Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 25,45 m²
- sonniger Balkon mit Weitblick perfekt für den Morgenkaffee
- zwei Schlafzimmer (ca. 12,96 m² sowie 11,34 m²) flexibel nutzbar als Kinderzimmer,
  Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 4,37 m²)
- separate Toilette
- praktischer Abstellraum (ca. 1,43 m²)

Im Kaufpreis inkludiert sind ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Kellerabteil** zur exklusiven Nutzung (nicht parifiziert).

Die Wohnung ist gepflegt, aber nicht mehr auf dem neuesten Stand – ein Vorteil für alle, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Eigennutzer gewinnen damit eine solide Basis für ihr persönliches Wohnprojekt, während Anleger die Chance auf Wertsteigerung durch Sanierung nutzen können.

Die Wohnung wird mittels Gasheizung mit Radiatoren beheizt - die Heizanlage wurde vor 5 Jahren erneuert.

#### Lage – ruhig wohnen, schnell verbunden

Die Wohnung liegt in einer besonders ruhigen Wohnsiedlung – ein Ort, an dem Kinder noch am Spielplatz spielen können und Nachbarschaft spürbar ist.

Trotz dieser Idylle profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung:

- Bahnhof Neusiedl am See schnelle Verbindung nach Wien und Bratislava
- Autobahn A4 in wenigen Minuten erreichbar, ideal für Pendler und Vielfahrer
- direkter Zugang zum Radwegenetz rund um den Neusiedler See
- Kindergarten & Schule fußläufig erreichbar

### **Technische Details**

- Gaszentralheizung mit Radiatoren
- Fenster mit Doppelverglasung
- Dachgeschoss (2. OG) ohne Lift

Diese Dachgeschosswohnung verbindet Ruhe, Lebensqualität und Mobilität mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Ob als gemütliches Eigenheim oder als kluge Investition mit Potenzial – hier eröffnen sich vielseitige Chancen für die Zukunft.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter margit.zettel@sreal.at

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.500m Polizei <3.500m

### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap