

## charmanter Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 960/73050

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Wohnfläche:</b>	76,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



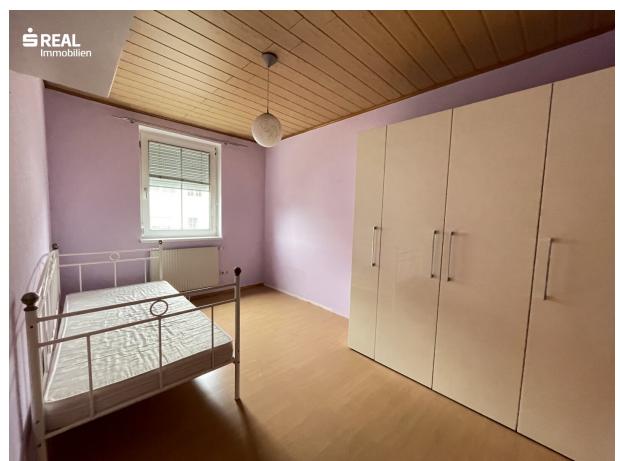
### Margit Zettel

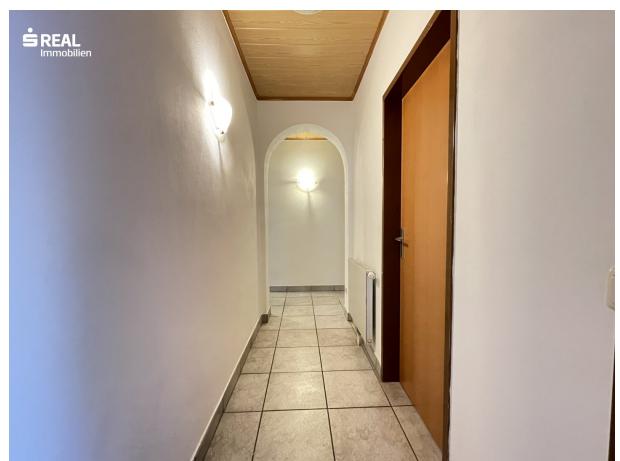
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

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

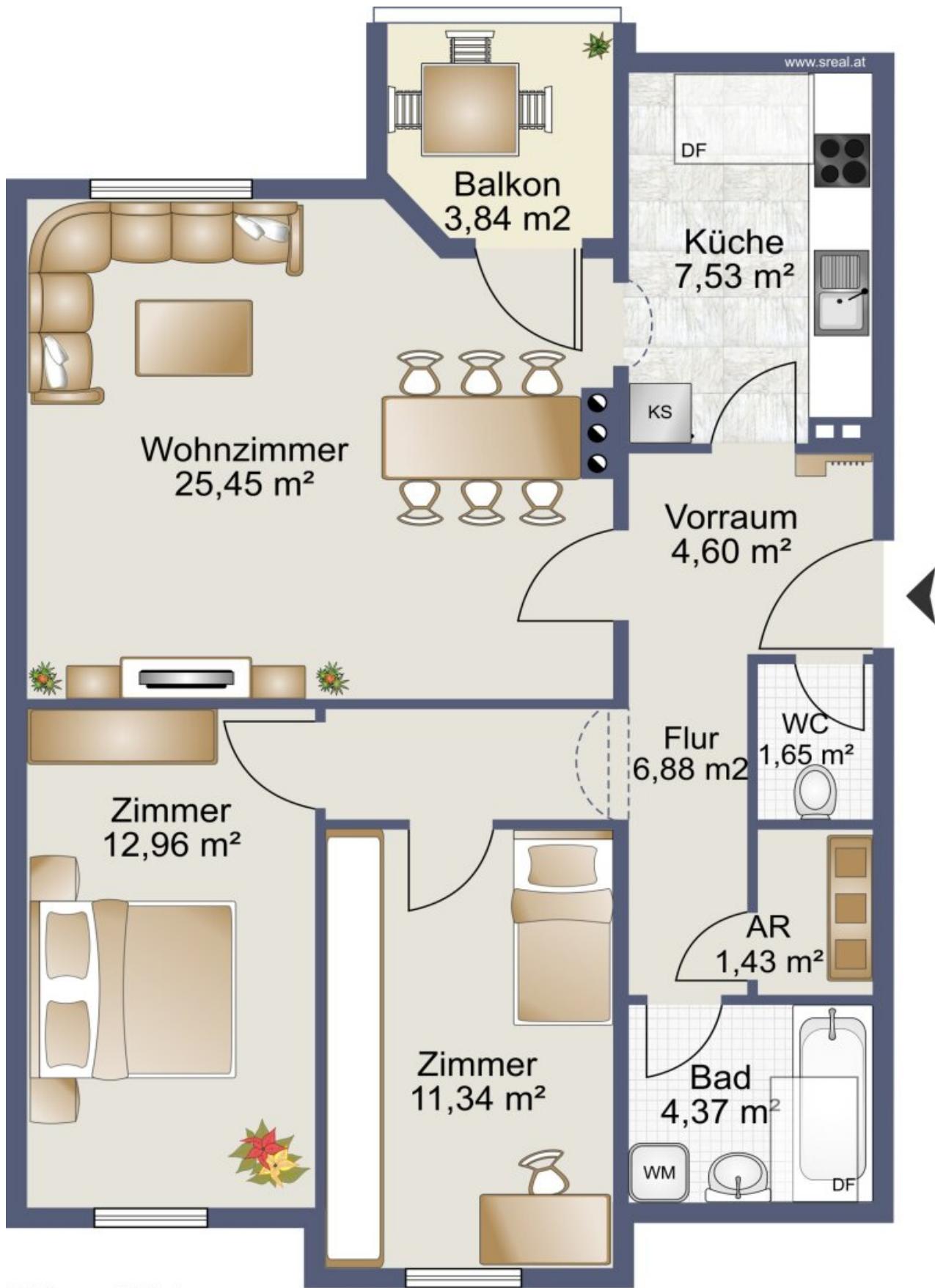
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

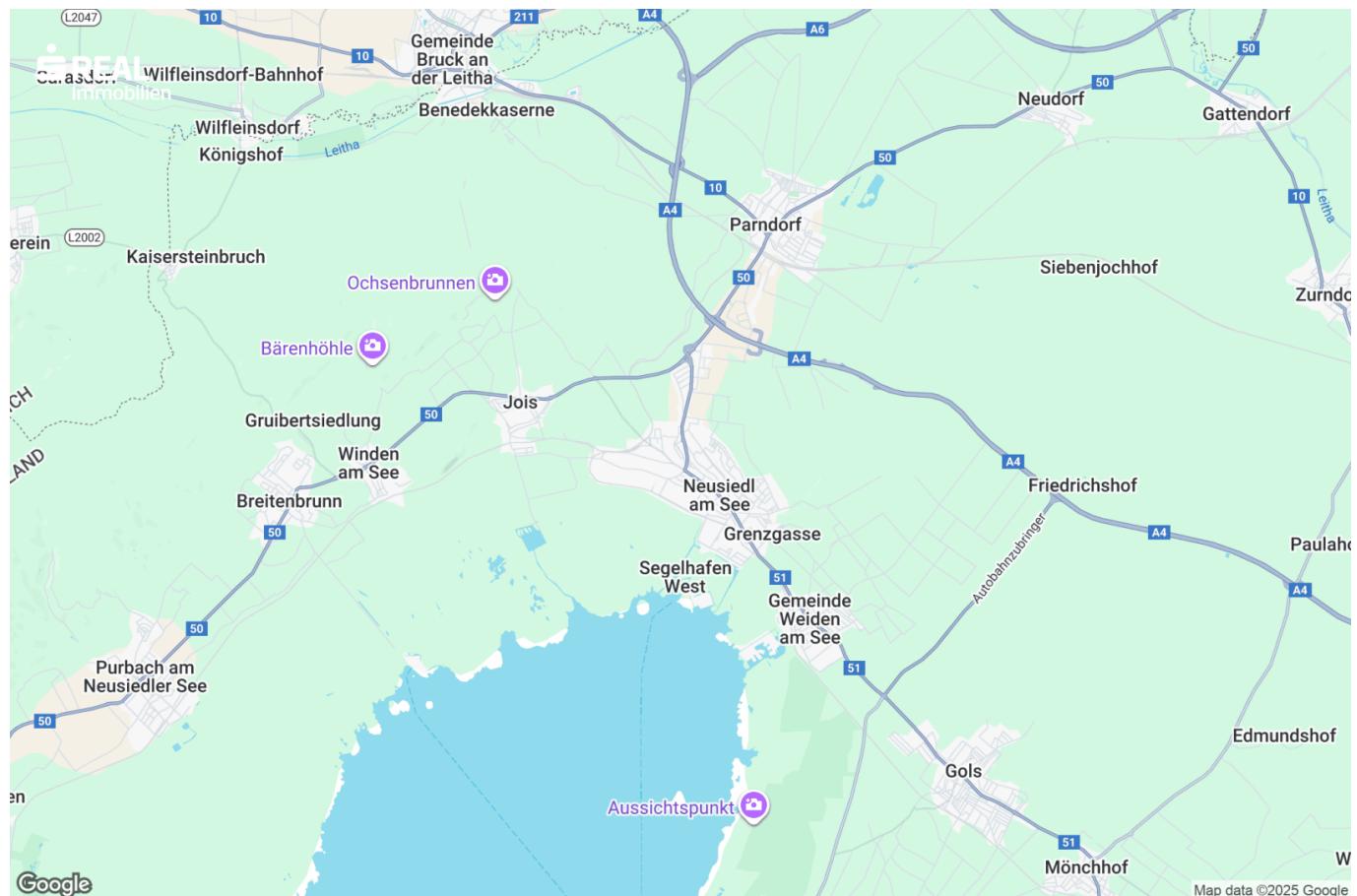












# Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3,84 m<sup>2</sup> Balkon teilt sich wie folgt:

- zentraler Vorräum, von dem alle Räume erreichbar sind
- separate Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 25,45 m<sup>2</sup>
- sonniger Balkon mit Weitblick – perfekt für den Morgenkaffee
- zwei Schlafzimmer (ca. 12,96 m<sup>2</sup> sowie 11,34 m<sup>2</sup>) – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 4,37 m<sup>2</sup>)
- separate Toilette
- praktischer Abstellraum (ca. 1,43 m<sup>2</sup>)

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

- Gasheizung 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](mailto: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