

**Alles neu! TOP-Wohnung für Singles, Paare oder  
Zweitwohnsitz!**



Küchenzeile, oofen zum Wohnzimmer

**Objektnummer: 2699\_1709**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7011 Siegendorf             |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2000                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,62 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 57,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,93               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 159.900,00 €                |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                             |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.20 %

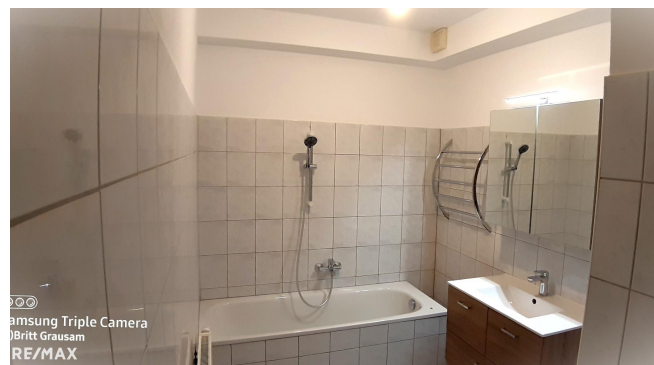
## Ihr Ansprechpartner



**Brigitta Grausam**

RE/MAX Welcome in Baden









# Objektbeschreibung

## Die Wohnung – modern, hell & durchdacht

**Erstbezug nach Renovierung.**

**Open House am Samstag, 18.10.2025, 9:30 - 12:30** Einzeltermine mit Terminvereinbarung.

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung vermittelt Loft-Charakter. Der offene Wohn-/Essbereich bietet viel Raum und ein luftiges Wohngefühl – hier fühlt man sich nie beengt.

Ein besonderes Highlight ist die Design-Küche, die zum Wohnraum hin offen, aber dezent integriert ist. So bleibt das alltägliche Küchenchaos unsichtbar. Gleich daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum – ideal für Vorräte, Putzmittel, Staubsauger. Die Küche ist mit allen Geräten ausgestattet und sofort einsatzbereit.

Das Schlafzimmer ist nahezu quadratisch geschnitten, hell und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Schrank.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit Größe: Badewanne, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss sind vorhanden. Das WC ist funktional in das Bad integriert, aber klar abgetrennt.

Statt Kellerabteilen gibt es ebenerdige, sehr große Lagerräume (ca. 10–12 m<sup>2</sup>) ein idealer Stauraum.

Zusätzlich steht ein der Wohnung zugeordneten Parkplatz zur Benutzung zur Verfügung, der allerdings nicht gekauft werden.

---

## Die Wohnanlage – solide Bauweise & angenehmes Umfeld

Die Anlage umfasst zwei Wohnhäuser mit nur 15 Wohneinheiten, errichtet im Jahr 2000 auf einem Grundstück von 1.915 m<sup>2</sup>.

Bauweise & Ausstattung:

- Betonfundament, Hochlochmauerwerk, Porotherm-Außenputz von Wienerberger (optimale Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften).
- Satteldach mit Bramac-Alpendachsteinen.
- Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung, Stahlzargen, neue Türblätter in modernem Grau.
- Nassräume mit Fliesen, Wohnräume mit hochwertigem Laminatboden.
- Gas-Zentralheizung, jede Wohnung mit Notkamin.

Gemeinschaft & Garten:

Besonders geschätzt ist der große Gemeinschaftsgarten mit Sitzbank und Esstisch. Hier treffen sich die Bewohner, überwiegend junge Leute, zum Grillen und geselligen Beisammensein.

---

## Warum jetzt zuschlagen?

- Junge Anlage, solider Zustand, geringer Renovierungsbedarf.
- Wohnung heuer komplett renoviert: alles neu, modern, sofort bezugsfertig.
- Hervorragende Lage – perfekte Kombination aus Ruhe, Natur & Infrastruktur.

- Flexible Nutzung: Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz, Wertanlage oder Vermietung.
- Hohe Lebensqualität in einer aufstrebenden Gemeinde mit kulturellem Angebot.
- Angenehme Nachbarschaft mit lebendiger Gemeinschaft.

---

### **Ideal für wen?**

- Singles & Paare, die modernes Wohnen mit Nähe zur Natur schätzen.
- Zweitwohnsitz-Suchende, die Ruhe genießen, aber nicht abgeschieden leben wollen.
- Investoren, die auf eine attraktive Region mit touristischem Potenzial setzen.

---

### **Die Lage – Sonne, Natur, Sport & Kultur**

Siegenderdorf liegt im nördlichen Burgenland, nur 7 km (12 Min.) von Eisenstadt entfernt. Der Neusiedler See ist ebenfalls rasch erreichbar (11 Min. nach Rust, 16 Min. nach Mörbisch).

Freizeit & Natur:

- Wander-, Lauf- und Radwege rund um Siegenderdorf (z. B. Vital-Parcours, Oberseewald).
- Reitsportmöglichkeiten mit Ställen, Schulen und Einstellplätzen.
- Segeln, Surfen und Golfen rund um den Neusiedler See.

Infrastruktur:

- Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Banken, Friseur, Fitness, Handwerker, KFZ-Reparatur, E-Ladestationen, Tankstellen, Training & Massage, Weinhandel – alles direkt im Ort.
- Shopping in Sopron (20 Min.).
- Kindergarten, Volksschule und Mittelschule direkt in Siegenderdorf, vielfältiges Schulangebot in Eisenstadt (größte Schulstadt des Burgenlandes).

Kultur:

- Seefestspiele Mörbisch, Oper im Steinbruch St. Margarethen, Schloss Esterházy in Eisenstadt.
- Lokale Highlights: Pfarrkirche zu Allerheiligen, Kulturzentrum „Kastell“, bronzezeitliche Hügelgräber.

---

### **Rechtliches**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) können **Besichtigungstermine nur nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten vereinbart werden.**

Dazu gehören:

- Vor- und Nachname
- **aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)**
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Alle Angaben stammen von den Eigentümern sowie externen Stellen und Behörden. Für Richtigkeit, Irrtümer, Satz- und Druckfehler übernehmen wir keine Haftung. Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 57.58 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamte 1.93

rgieeffizienz:  
Klasse Faktor Ges D  
amtenergieeffizien  
z:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!