

# Sonnig Wohnen, Rosig Leben – Daheim in Neusiedl am See!



**Objektnummer: 77311**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Franz-Liszt-Gasse                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 7100 Neusiedl am See             |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 106,92 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Garten:                       | 71,37 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,52                         |

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481

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









**TOP 07A**  
ERDGESCHOSS  
**WOHNNUTZFLÄCHE 106.95m<sup>2</sup>**  
TERRASSE 29.16m<sup>2</sup>  
TERRASSE 11.21m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN 71.37m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM 2.28m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM 2.28m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 4.72m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 4.44m<sup>2</sup>



LAGEPLAN ERDGESCHOSS  
M 1:800



SEPTEMBER 2024

TOP 07A

M 1:100





# Objektbeschreibung

## Sonnig Wohnen, Rosig Leben – Daheim in Neusiedl am See!

Willkommen im Hotspot für Investitionen und Renditechancen – **Neusiedl am See**, das aufstrebende Juwel des Burgenlands!

Hier entsteht eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach werthaltigen Anlagen sind. Inmitten dieser prosperierenden Gemeinde entfaltet sich ein zukunftsweisendes Neubauprojekt, das nicht nur Urbanität und Natur perfekt vereint, sondern auch erstklassige Investitionsmöglichkeiten bietet.

Mit insgesamt 26 exquisiten Wohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup> Größe, ist dieses Projekt darauf ausgelegt, Rendite zu schaffen und Wert zu steigern. Doch das ist noch nicht alles – neben den Wohnungen entsteht eine attraktive Geschäftsfläche, die zusätzliche Potenziale für renditestarke Investitionen birgt.

Die Lage spricht für sich: Neusiedl am See, eingebettet zwischen den malerischen Ausläufern des Leithagebirges und der Parndorfer Platte, bietet nicht nur idyllische Lebensqualität, sondern auch eine direkte Anbindung an das pulsierende Zentrum von Wien. Diese erstklassige Verkehrsanbindung macht Neusiedl am See zum perfekten Investitionsstandort, der sowohl für Bewohner als auch für Geschäftsleute attraktiv ist.

Die geplante Fertigstellung im Herbst 2025 garantiert Ihnen, dass Sie rechtzeitig von den steigenden Immobilienwerten profitieren können. Zögern Sie nicht – sichern Sie sich jetzt Ihre Beteiligung an diesem aufstrebenden Investment-Hotspot und profitieren Sie von den zahlreichen Wachstumschancen, die Neusiedl am See zu bieten hat!

## Das Projekt

Jede Wohneinheit beeindruckt mit durchdachten Raumkonzepten, hochwertigen Ausstattungen und eigenen Freiflächen, die Ruhe und Erholung inmitten grüner Oasen bieten. Das Wohnbauprojekt ist wegweisend, es bietet nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine nachhaltige und grüne Zukunft.

Durch die Integration einer Photovoltaik-Anlage am Dach wird saubere Energie gewonnen, und die Umwelt geschont. Zusätzlich garantiert das unabhängige Heiz- und Warmwassersystem mittels Luftwärmepumpe eine energieeffiziente Lösung, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch von Vorteil ist. Diese zukunftsweisenden Technologien unterstreichen das Engagement des Projekts für Nachhaltigkeit und Umweltschutz, während es gleichzeitig modernen Wohnkomfort und Lebensqualität bietet.

- 26 freifinanzierte Wohnungen

- 1 Geschäftslokal
- 37 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 50 und 135 m<sup>2</sup>
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieausweis gültig bis 17.08.2033:
  - HWB: 24,1 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,52 Klasse A++

## **Die Ausstattung**

- Heizungs- und Warmwasserbereitstellung durch Wärmepumpen
- Heizung über die Fußbodenheizung
- Holz-Alufenster, mit 3-Scheiben Isolierverglasung mit Insektenschutzgitter
- Außenliegende Raffstores
- Hochwertige Fliesen und Parkett
- Deckenkühlung

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 188.793,10 bis EUR 688.793,10 netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,80 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: geplant Herbst 2025**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage: Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Neusiedl am See \(ehl.at\)](https://ehl.at)



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 <250m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap