smart und nachhaltig – Architektenhaus mit Seeblick

Objektnummer: 960/69140

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	162,25 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73

Provisionsangabe:

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

REAL
Immobilien

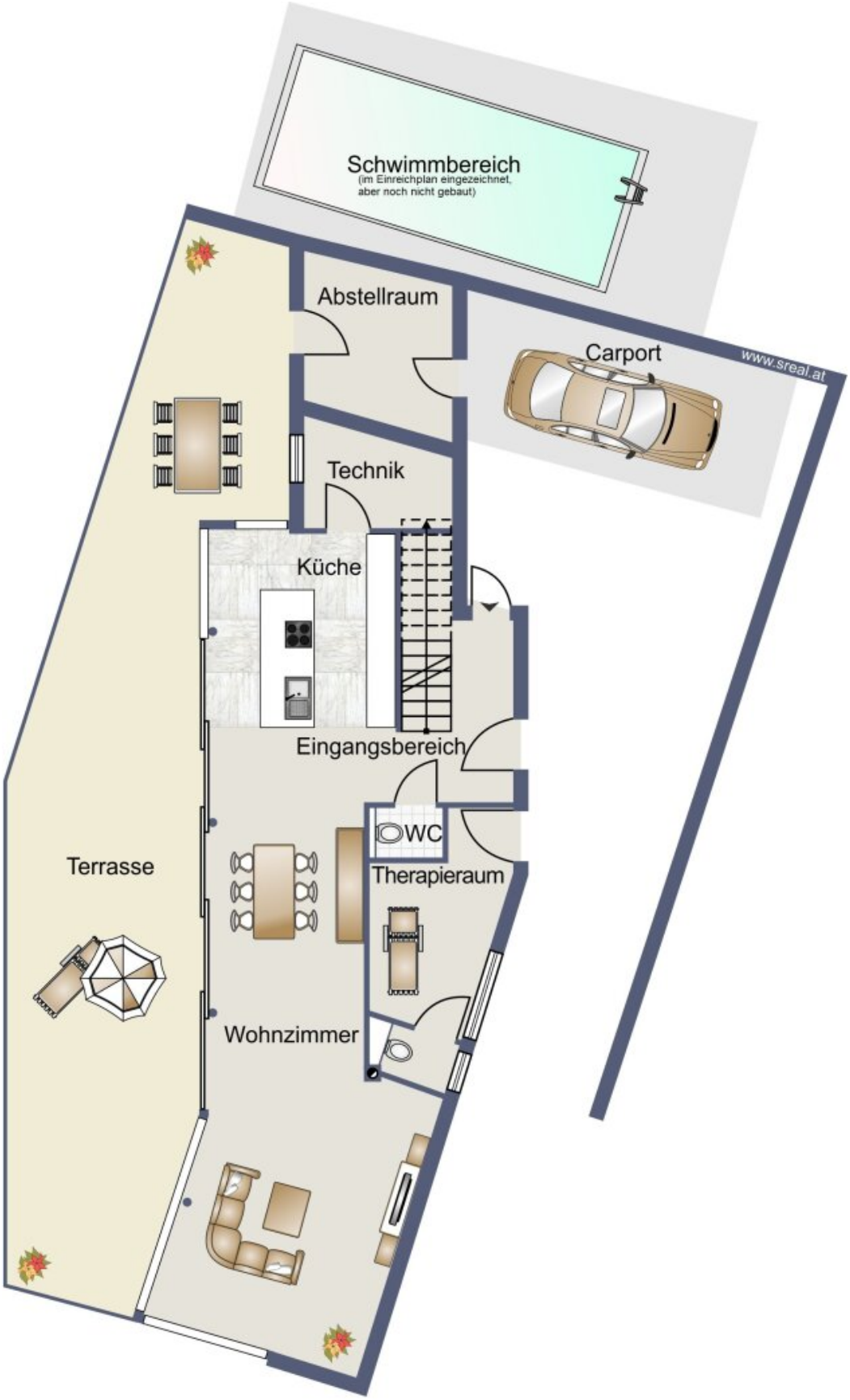
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

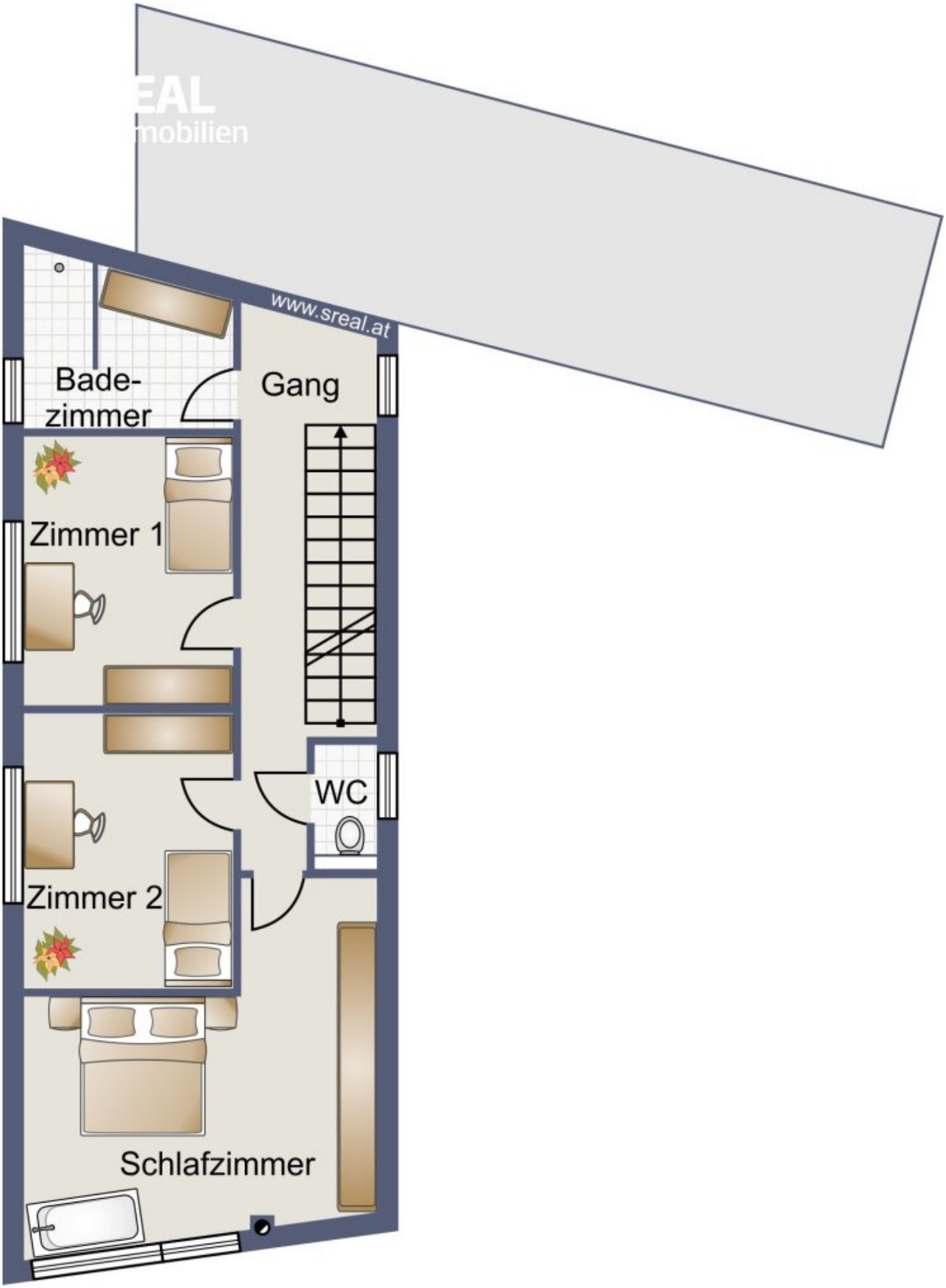
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses moderne Architektenhaus in traumhafter Ruhelage verbindet **klare Linien**, **durchdachte Raumaufteilung** und **nachhaltige Technik** – perfekt für alle, die stilvoll wohnen und gleichzeitig verantwortungsvoll in die Zukunft investieren möchten.

Die offene Gestaltung im Erdgeschoss mit Kamin, hochwertiger Küche und direktem Terrassenzugang schafft ein Wohngefühl voller Leichtigkeit und Großzügigkeit.

Ein zusätzliches Highlight: der **separat zugängliche Raum** mit eigenem WC – ideal für Homeoffice, eine kleine Ordination oder als ruhiger Gästebereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die flexibel nutzbar sind – ob als Kinderzimmer, Ankleide oder Arbeitszimmer.

Technisch und energetisch ist dieses Haus seiner Zeit voraus – durchdacht bis ins Detail.

Ausstattung und Besonderheiten:
+ zeitgemäße Architektur mit großen Fensterflächen für ein helles Raumambiente und offenes Wohngefühl
+ wandbündig **integrierte Türrahmen** ein elegantes, reduziertes Raumdesign
+ stylische und einheitliche **Steinböden** verleihen ein modernes und elegantes Ambiente
+ **Holz-Alu-Fenster** mit rahmenloser Glasfassade in schlammfarbener Naturtönung – harmonisch integriert in Natur und Umgebung
+ **Armaturen** von der italienischer Designmarke **AGAPE**
+ ganzjähriger Komfort dank energieeffizienter **Luftwärmepumpe** - Heizung & Kühlung über Fußbodenheizung
+ Wärmedämmung mit **Zellulose** – sorgt für gute Energiewerte und bietet einen hohen Schallschutz
+ umweltfreundliches **Gründach** – verbessert das Mikroklima, reduziert Lärm und verlängert die Lebensdauer des Daches
+ modernste **Smart Home-Technologie** – Steuerung der Heizung, Sicherheitssystem, Kamera, Bewässerung, Lautsprecher, Einfahrtstor uvm. bequem per App
+ integriertes **Entkalkungsgerät** – verbessert die Wasserqualität
+ stilvoller **Kamin** im Wohnzimmer – sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und dient als zusätzliche Heizquelle
+ **Terrasse** im Erdgeschoß sowie Obergeschoß mit wunderschönem Blick bis zum Neusiedlersee und Sandsteinboden
+ ideale Gartengröße – das **Grundstück** hat lt. Grundbuch **703 m²**
+ der Garten ist mit einem automatischen **Bewässerungssystem** ausgestattet
+ **Carport** neben dem Hauseingang – eine gültige Baubewilligung für den Umbau zu einer Garage ist vorhanden

Lage und Infrastruktur:
Breitenbrunn am Neusiedlersee, gelegen im Burgenland, ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A4 (10 Fahrtminuten entfernt) und die Schnellstraße B50 ermöglichen eine schnelle Anbindung an Wien, Slowakei und Ungarn. Zusätzlich ergänzen regelmäßige Zug-, Busverbindungen das Angebot und sorgen für eine umfassende Erreichbarkeit.
Im Ort gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Darüber hinaus bieten Wochenmärkte regionale und frische Produkte an. Praktische Ärzte, Kindergarten, Volkschule sind vorhanden.

Kulinarisch hat Breitenbrunn viel zu bieten, mit einer Vielzahl von Gasthäusern und Restaurants, die regionale Spezialitäten und Weine aus der Region anbieten.
Der neu gestaltete Strand am Neusiedlersee bietet einen modernen und attraktiven Seezugang. Mit gepflegten Liegewiesen, einem Spielplatz, und gastronomischen Einrichtungen zieht der Strand sowohl Einheimische als auch Touristen an. Wassersportarten wie Segeln, Surfen und Stand-Up-Paddling sind sehr beliebt.

Diverse Wanderwege, Radstrecken und der Neusiedlersee bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m

Post <1.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap