



#00010085670009

## Luxus und Eleganz Haus 4 Top 10 in Neusiedl am See **\*\*Erstbezug\*\***

7100 Neusiedl am See



Kaufpreis: 473.700,00 €

Wohnfläche: 81,54 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Mathias Rausch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
mathias.rausch@riv.at  
+43 664 60 517 517 89





## BESCHREIBUNG

Luxuriöse Eigentumswohnungen in bester Lage!

Wohnen wo andere Urlaub machen!

Willkommen in Ihrer Traumresidenz im Herzen von Neusiedl am See.

Die Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss mit Zugang Dachboden.

Die einzelnen Wohnungen variieren zwischen 46,22m<sup>2</sup> bis 81,03m<sup>2</sup>.

Haus 4 Top 10

Raumaufteilung 1.Obergeschoss:

Vorraum

Wohn/Esszimmer

Schlafzimmer

Bad mit Dusche und WC

Dachboden:

Abstellraum

Wohnfläche: 81,54m<sup>2</sup>

Balkon: 5,98m<sup>2</sup>

Kellerabteil:3,06m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90,58m<sup>2</sup>

Jede Wohneinheit verfügt außerdem über einen Zugang zu einer Freifläche wie Terrasse oder Balkon.

Selbstverständlich steht jeder Wohnung ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen- oder Stellplatz zur Verfügung.

Besucherparkplätze sind ausreichend vorhanden.

Zu den Allgemeinflächen zählen ein Fahrradraum und ein Müllraum.



**Maklerservice & Bewertung**

Ein besonderes Highlight ist der ca. 800m<sup>2</sup> große Wellnessbereich ( In- und Outdoor-Pool, eine Bio Sauna 60°C und eine Sauna 100°C, verschiedene Dampfkabinen und ein Fitnessraum ).

Haben wir Interesse geweckt?

Dann fordern Sie gleich das unverbindliche Exposé mit der Adresse und Detailbeschreibung an.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2017
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.05.2017
Gültig bis	10.05.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,04
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,67
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Balkone	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Dachboden, Abstellraum	Sonderausstattung	Klimaanlage, Swimming Pool, Sauna, Fahrstuhl / Lift, Rolladen
Erschließung	Vollerschlossen	Bauart	Ziegel-Massivbauweise



Fußboden  
Zustand

Parkett, Fliese  
Erstbezug

Möbliert

Unmöbliert



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	473.700,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	372,85 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	47,12 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	419,97 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	473.700,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	laut Tarifordnung - Vertragserrichtung
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Ihr Neues zu Hause befindet sich in Neusiedl am See einer der beliebtesten Ferienorte der Region und verfügt über eine Vielzahl an ausgezeichneten Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die exponierte Lage zwischen Wien, Budapest/Bratislava und Eisenstadt, hat sich Neusiedl in den letzten Jahren in alle Richtungen hin bemerkenswert entwickelt. Die Stadt verfügt über ein zahlreiches Angebot an Gastronomie, Einzel- und Großhandel, Ärzte und sämtliche für eine Bezirkshauptstadt erforderlichen Einrichtungen. Die kurze Distanz zum See, den man in wenigen Min. mit dem Fahrrad erreicht, erhöht die Lebensqualität auf ein Vielfaches. Im Zentrum von Neusiedl am See ist in man in wenigen Minuten zu Fuß.

Der Bahnhof Neusiedl ist in ca. 300m entfernt. Der Autobahnanschluss A4 ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in 5 Minuten im EKZ Parndorf, oder in 25 Min.in der St.Martins Therme in Frauenkirchen.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Höhere Bundeslehranstalt für Wirtschaftliche Berufe und Höhere Gewerbliche Bundeslehranstalt

< 1km: Die Klosterschule

### Kultur & Freizeit

< 500m: Hallenbad Neusiedl

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Postbriefkasten



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Haus04\\_TOP10](#)

