

**Grün, modern, einzigartig: Wohnen im Herzen von  
Neusiedl am See!**



**Objektnummer: 76688**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Liszt-Gasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	38,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

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

T +43-1-512 76 90-422  
H +43 664 88160139



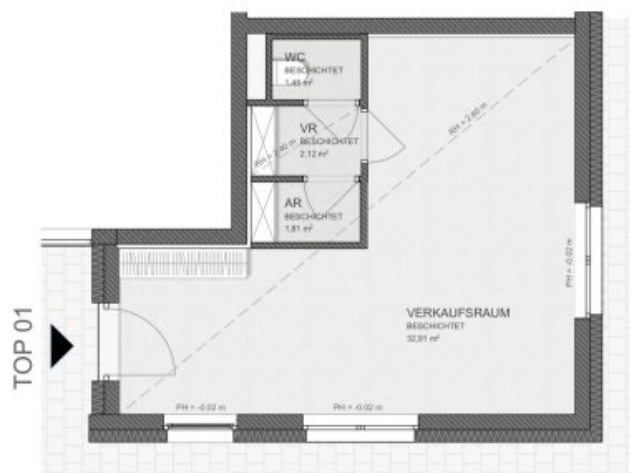




**TOP 01**  
ERDGESCHOSS  
**WOHNNUTZFLÄCHE 38.32m<sup>2</sup>**  
**VERKAUFSRAUM 32.91m<sup>2</sup>**



LAGEPLAN ERDGESCHOSS



APRIL 2024



# Objektbeschreibung

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

Lassen Sie es sich gut gehen und genießen Sie die Vorzüge dieses neuen Wohnprojektes!

Inmitten von Neusiedl am See entsteht ein nachhaltiges Zuhause, welches Urbanität und Natur harmonisch vereint. Das Neubauprojekt, bestehend aus insgesamt 26 hellen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit Größen von 50 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup>, präsentiert eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten mit durchdachten Raumkonzepten, die den individuellen Bedürfnissen gerecht werden. Eigene Freiflächen in jeder Wohneinheit bieten Raum für Entspannung, umgeben von grünen Oasen und urbanem Flair. Zusätzlich zu den Wohnungen entsteht noch eine Geschäftsfläche.

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>
- Fahrradabstellbereich
- 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

- Außenliegende Raffstores
- Hochwertige Fliesen und Parkett
- Deckenkühlung

## **Die Lage**

Die Lage spricht für sich: Die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen nach Wien (ca. 35 Minuten zur Stadtgrenze), in die Landeshauptstadt Eisenstadt und nach Bratislava machen Neusiedl am See zum beliebten Ort zum Wohnen, Arbeiten und Urlauben. Im nahen, fußläufig erreichbaren, Stadtkern gibt es weitere Dienstleister wie eine Apotheke, Ärzte, eine Bäckerei, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Cafés, Bars, Restaurants, Heurigen und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Hervorzuheben ist auch die Nähe des Flughafens. Eine Vielzahl von Freizeit-, Erholungs- und Einkaufsmöglichkeiten werden in Neusiedl und Umgebung (Outlet Center Parndorf) geboten. Neusiedl am See, in 133 m Seehöhe gelegen, befindet sich am Nordufer des Neusiedler Sees zwischen den Ausläufern des Leithagebirges und der Parndorfer Platte.

Ein Leben nahe dem beliebten Neusiedler See in einer mit viel Liebe zum Detail geplanten Wohnanlage fühlt sich an wie Urlaub. Das nördliche Burgenland bietet zusätzlich eine Vielfalt an Möglichkeiten, seine individuellen Freizeitaktivitäten ausüben zu können. Sport, ausgezeichneter Kulinarik und Kultur kommen hier nicht zu kurz!

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

**Provisionsfrei für den Käufer**  
**Fertigstellung: geplant Herbst 2025**

© Architekten Halbritter ZT GmbH

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