

## **Modernes Architektenhaus mit Fernblick bis zum Neusiedlersee**



**Objektnummer: 960/69140**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7091 Breitenbrunn am Neusiedler See
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	162,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



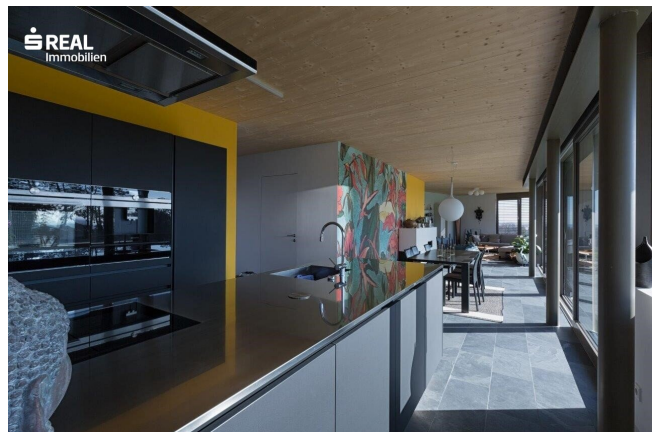
**S REAL**  
Immobilien



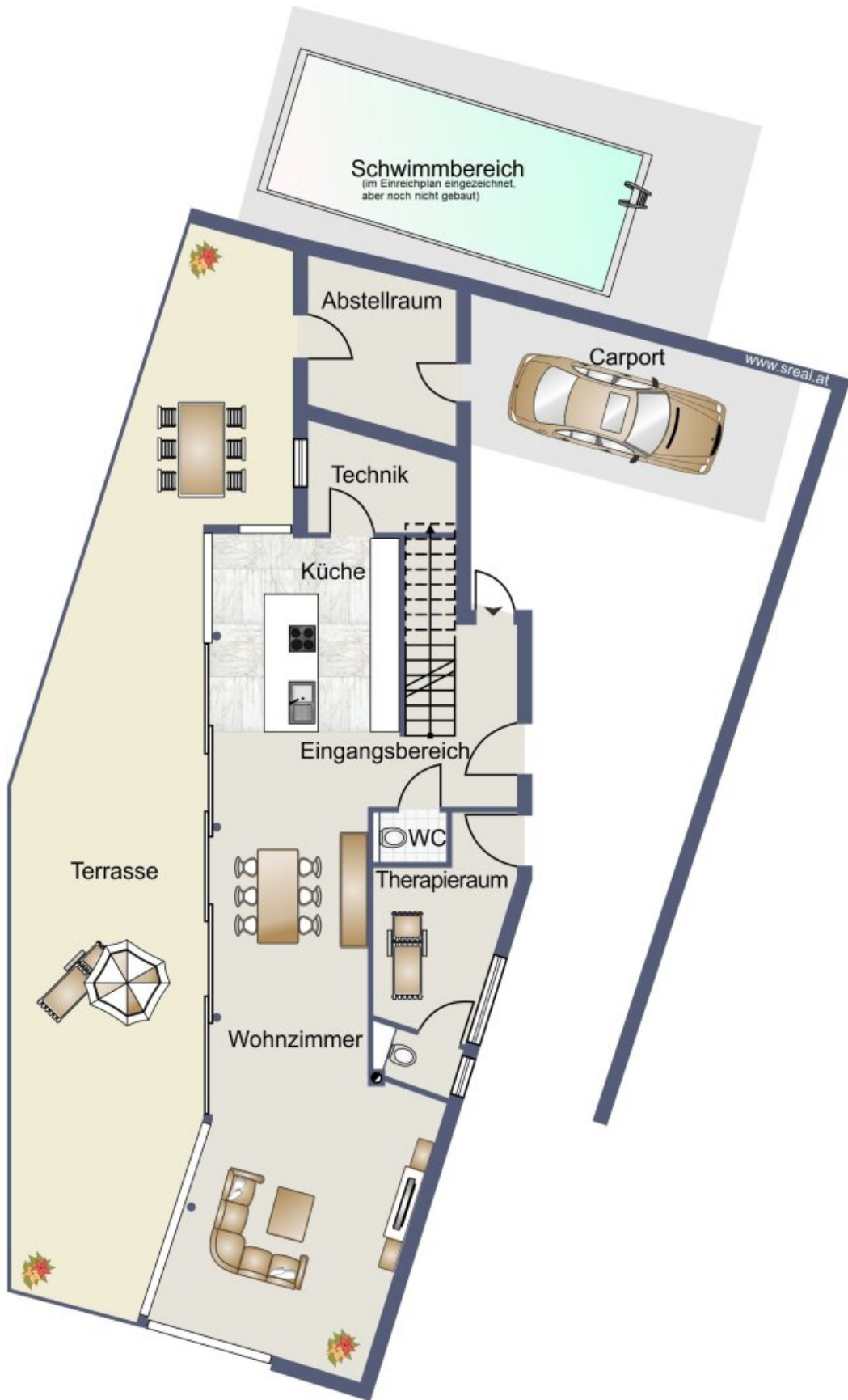
**S REAL**  
Immobilien



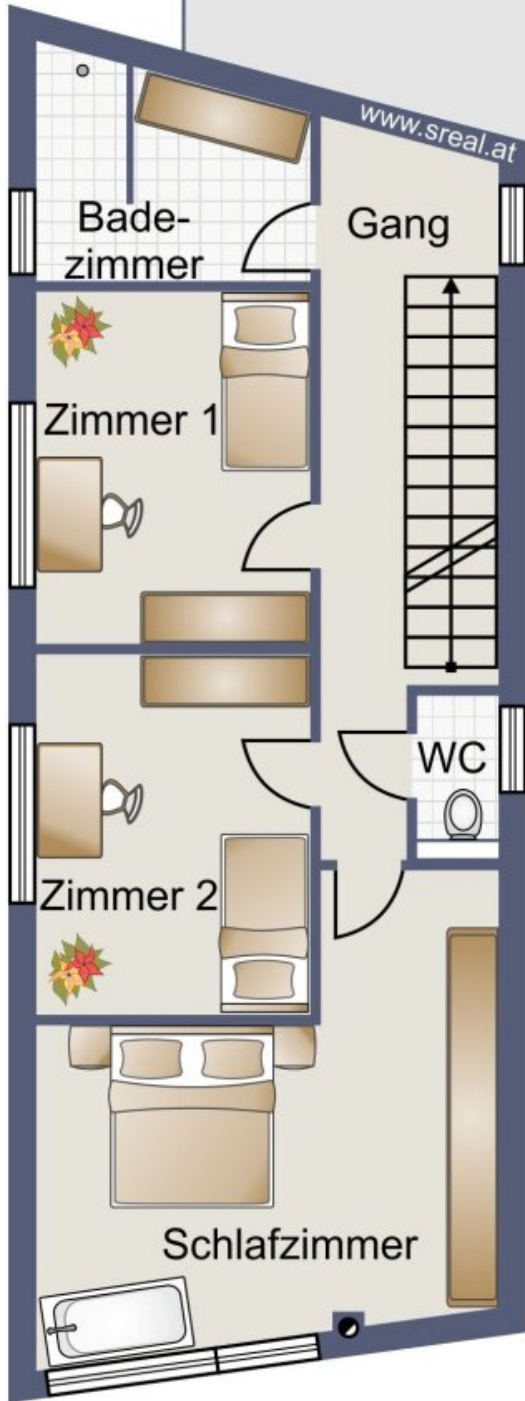
**S REAL**  
Immobilien







Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur mit nachhaltiger Bauweise in absoluter Ruhelage und hochwertiger Ausstattung.

Die Liegenschaft wurde **2017** in **massiver Holzbauweise** mit Wärmedämmung errichtet und verfügt über etwa **162,25 m<sup>2</sup>** Nutzfläche auf zwei Ebenen und gliedert sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 102,65 m<sup>2</sup>

- + Eingangsbereich
- + Wohnzimmer mit Kamin und bodentiefen Fenstern
- + hochwertige Designerküche (Varenna) mit diversen Markengeräten
- + Technikraum
- + Toilette mit Waschbecken
- + Abstellraum – von außen begehbar
- + separater Raum mit Toilette – eignet sich ideal als Büro, Praxis oder Ordination

Obergeschoss: ca. 59,6 m<sup>2</sup>

- + großzügiges Schlafzimmer mit einem Einbaukasten, einer Badewanne und Terrasse mit Blick auf den Neusiedlersee
- + Schlafzimmer
- + Gäste- bzw. Kinderzimmer
- + Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche
- + Toilette mit Waschbecken

Highlights:

- + klare, zeitgemäße Architektur mit großen Fensterflächen für viel Tageslicht
- + Heizung sowie Kühlung mit effizienter Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- + Wärmedämmung mit Zellulose – sorgt für gute Energiewerte und bietet einen hohen Schallschutz
- + umweltfreundliches Gründach – verbessert das Mikroklima, dient ebenso als Schallschutz und verlängert die Lebensdauer des Daches
- + modernste Smarthome-Technologie – Steuerung der Heizung, Sicherheitssystem, Kamera, Bewässerung, Lautsprecher, Einfahrtstor uvm.
- + integriertes Entkalkungsgerät – verbessert die Wasserqualität
- + stilvoller Kamin im Wohnzimmer – sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und dient als zusätzliche Heizquelle
- + ideale Gartengröße – das Grundstück hat lt. Grundbuch 703 m<sup>2</sup>
- + der Garten ist mit einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet
- + Terrasse im Erdgeschoß sowie Obergeschoß mit wunderschönem Blick bis zum Neusiedlersee und Sandsteinboden
- + Holzalufenster
- + Armaturen von der italienischer Designmarke AGAPE
- + stylische und einheitliche Steinböden verleihen ein modernes und elegantes Ambiente



+ Carport neben dem Hauseingang – eine gültige Baubewilligung für den Umbau zu einer Garage ist vorhanden

Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und Komfort. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und innovative Technologien machen es zu einem einzigartigen Zuhause.

Lage und Infrastruktur:

Breitenbrunn am Neusiedlersee, gelegen im Burgenland, ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A4 (10 Fahrminuten 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, Volksschule 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 Sezugang. 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](mailto: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