

**Top Lage! 4 Zimmer-Wohnung mit Loggia, Klimaanlage
und Schwedenofen - unmittelbar beim Schulzentrum!**



Objektnummer: 960/69577

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7100 Neusiedl am See
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	97,44 m ²
Nutzfläche:	103,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Gesamtmiete	1.115,00 €
Kaltmiete (netto)	915,91 €
Kaltmiete	1.096,90 €
Betriebskosten:	180,99 €
USt.:	18,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling



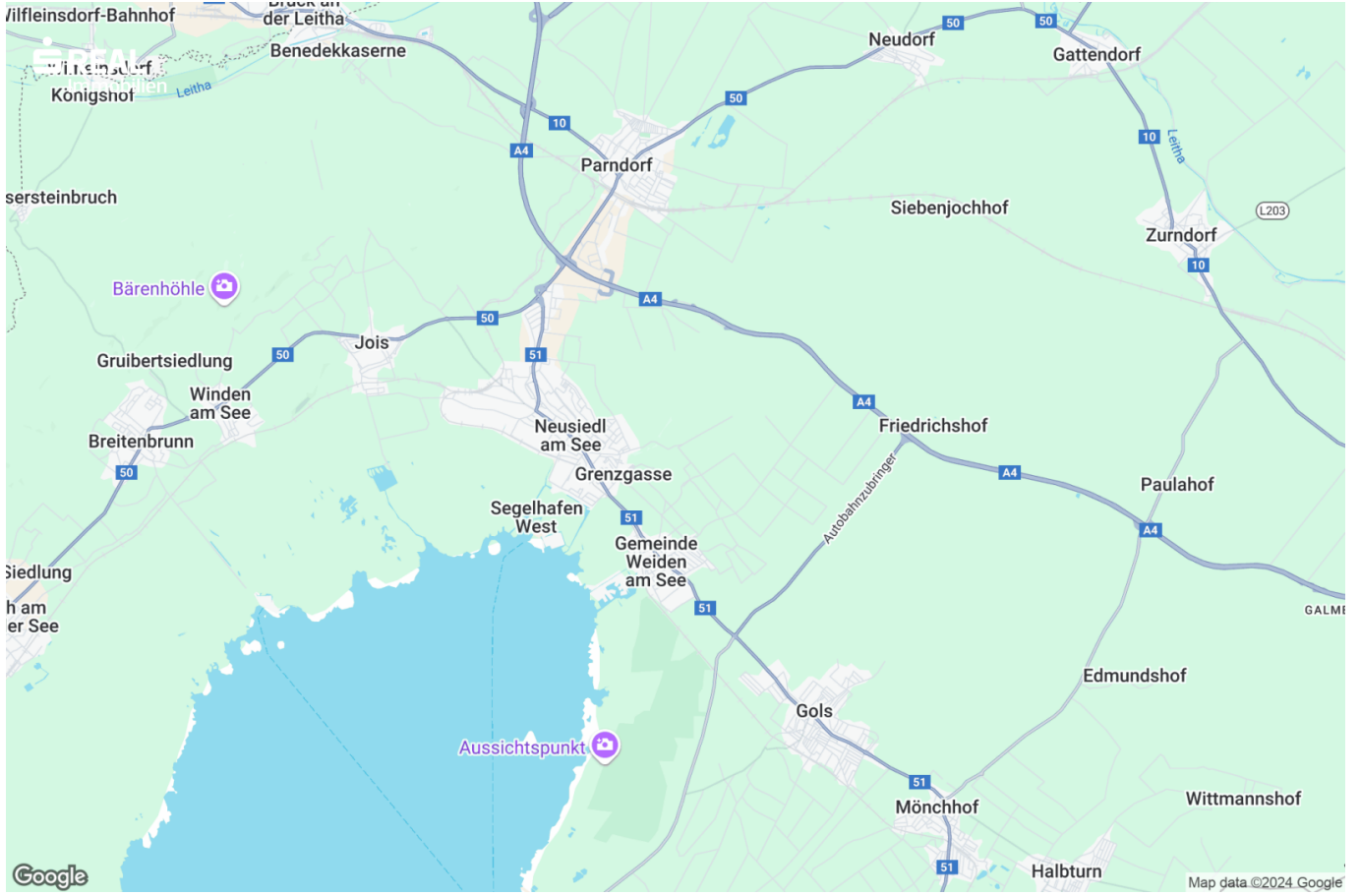








Skizze



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock ohne Lift** in einem **1992 errichteten Wohnhaus**, in **ruhiger Lage unmittelbar** beim **Schulzentrum** und **Seebad** Neusiedl am See.

Die Wohnung hat eine Größe von ca. 103,56 m² inkl. Loggia und gliedert sich wie folgt:

- + Vorraum
- + Wirtschaftsraum mit Toilette und Anschluss für Waschmaschine
- + Wohnzimmer mit Schwedenofen und Zugang zur Loggia
- + Küche mit sämtlichen Geräten und Speisekammer
- + Schlafzimmer mit einem Kasten
- + Kinderzimmer
- + Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- + Badezimmer mit 2 Waschbecken, Badewanne und Dusche

Highlights:

- + Ruhelage
- + Loggia mit ca. 6,12 m²
- + ideale Raumaufteilung, Wohnbereich mit Klimaanlage und Schwedenofen
- + Badezimmer mit 2 Waschbecken, Badewanne und Duschkabine
- + Spielplatz bzw. Aufenthaltsmöglichkeit direkt im Innenhofbereich
- + unmittelbar in Seenähe / bzw. Schulzentrum Neusiedl am See
- + Keller mit kleiner Einlagerungsmöglichkeit.

Die Wohnung verfügt über eine Stromheizung und einen Schwedenofen.

Der Mietvertrag wird **vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet**, eine **Verlängerung des Bestandsverhältnis** ist danach möglich.

Die Bruttomiete beträgt aktuell für ein Jahr € 1.115,00,- und gliedert sich in Nettomiete € 915,91, Betriebskosten € 180,99 Ust. € 18,10.

Nebenkosten bei Anmietung:

3 x Bruttomonatsmieten Kaution

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

Einkommensnachweis der letzten 3 Monate

Kopie eines Lichtbildausweises

Lage:

+ ca. 10 Gehminuten zum Stadtzentrum

+ ca. 5 Gehminuten zum Schulzentrum

+ ca. 15 Gehminuten zum Neusiedler See

Fahrrad, Auto – so erreichen Sie Ihre Wohlfühloase!

Neusiedl am See ist direkt über die Autobahn A 4 und B 50 erreichbar, hat eine sehr gute Anbindung an das Bahnnetz und der Flughafen Wien ist nur 25 Minuten entfernt. Die Bahnstation "Neusiedl am See Bad" ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die unter Naturschutz stehende Landschaft Neusiedler See bietet optimale Voraussetzungen für vielseitige Freizeitaktivitäten und erholsame Stunden in idyllischer Lage – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem eigenen Boot!

Rundherum

Die Region um Neusiedl bietet ein mildes, südliches Mikroklima mit mehr als 300 Sonnentagen im Jahr. Die einzigartige Landschaft mit den weiten Ebenen, idyllischen Weingärten sowie die außergewöhnliche Pflanzen- und Tierwelt begeistern jeden Naturliebhaber. Die direkte Umgebung bietet sowohl ein großes kulturelles, kulinarisches wie auch sportliches Angebot mit optimalem Erholungswert.

Kulinarik und Genuss

Zu den Leckerbissen der insgesamt 13 Genussregionen im Burgenland zählen unter anderem zahlreiche Fischspezialitäten, das Pannonische Mangalitzaschwein und das Seewinkel-Steppenrind. Im beliebten Restaurant Mole West wird neben herrlichen Ausblicken auch ausgezeichnete Küche geboten.

Das Burgenland ist weltweit für seine ausgezeichneten Weine bekannt. Zahlreiche prämierte Weingüter befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Seewinkel ist mit seinem Mikroklima eine der wenigen großen Süßweinhochburgen der Welt. Rund um den Neusiedlersee befinden sich zahlreiche Lokalitäten, vom Gourmetrestaurant bis zur einfachen Weinschenke, wo Sie das große lokale, kulinarische Angebot genießen können.

Kulturelle Highlights

Auch im Bereich der Kultur hat diese Region einiges zu bieten: Ausstellungen, Schlösser (Schloss Hof, Schloss Halbturn, Schloss Esterhazy), sowie zahlreiche Sommerfestivals sorgen für Abwechslung und Unterhaltung.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Frau Margit Zettel unter 0664 888 51 824 oder E-Mail: margit.zettel@sreal.at

Hier geht's zum **360°**

Rundgang: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3097650?accessKey=6745>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap