

## **Moderner Bungalow mit Seeblick auf den Neusiedler See!**



Garten mit Terrasse

**Objektnummer: 0001009515**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7091 Breitenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



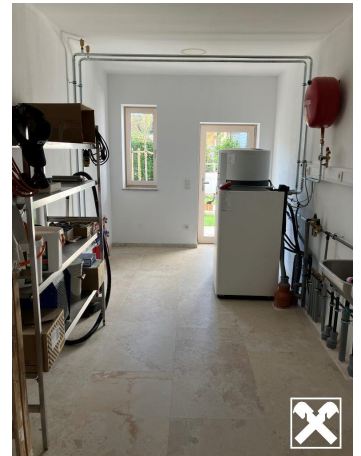
**Mag. Nataliya Maystruk**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 39







## Objektbeschreibung

Dieser exklusive **Bungalow** auf einem **großzügigen Grundstück von ca. 754 m<sup>2</sup>** bietet modernsten Wohnkomfort in erstklassiger Bauweise. Das neu errichtete Haus wird als **Erstbezug** angeboten und besticht durch eine perfekte Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertigen Materialien und einer **einmaligen Lage mit Blick auf den Neusiedler See**.

Der Bungalow verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>** und eine angrenzende **Garage** mit einer Fläche von **ca. 43 m<sup>2</sup>**, die mit geschliffenem Estrich ausgeführt ist. Die Außenwände wurden mit 50 cm starken Wienerberger Ziegeln errichtet und mit einem Thermoputz in Besenstrichoptik versehen. Das Bramac-Dach mit 7° Neigung wurde doppelt isoliert, um optimale Energieeffizienz zu gewährleisten. Insgesamt umfasst die verbaute **Fläche etwa 230 m<sup>2</sup>**.

Der Außenbereich ist ebenso großzügig gestaltet. Der **ca. 75 m<sup>2</sup> große, gepflasterte KFZ-Stellplatz** ist bereits für ein Carport vorbereitet. **Zwei Terrassen** mit jeweils ca. **20 bis 30 m<sup>2</sup>** laden zum Verweilen ein – eine mit **beeindruckendem Seeblick**, die andere in **absoluter Ruhelage**. Rund um das Haus wurden alle Wege gepflastert, was eine harmonische und gepflegte Umgebung schafft.

Das Innere des Hauses beeindruckt durch eine hochwertige Ausstattung. Die **Böden** bestehen aus **edlem Weitzer Parkett** und **großformatigen Fliesen**, beide mit doppelter Bodenisolierung ausgeführt. Beheizt wird das gesamte Haus über eine **Fußbodenheizung**, die von einer Ochsner Wärmepumpe betrieben wird, welche auch für die Kühlung sowie die Warmwasserbereitung sorgt. Der **Wohnraum**, das Herzstück des Hauses, bietet durch eine sichtbare Tramdecke eine einladende Atmosphäre und ist offen für die Gestaltung eines Küchenblocks. Ein **Schiedel/Ortner Speicher-Kamin** sorgt zusätzlich für gemütliche Wärme an kühlen Tagen.

Die Raumaufteilung umfasst ein **großzügiges Schlafzimmer** mit einem **begehbaren Schrankraum**, ein **Büro oder Gästezimmer**, **zwei Bäder** und **zwei separate Toiletten**. Der **Technikraum** bietet ausreichend Platz für alle technischen Geräte. Im **Eingangsbereich** findet sich eine **begehbare Garderobe**, die mit einer antiken indischen Tür als Blickfang gestaltet wurde. Die Fenster und Türen sind von höchster Qualität, mit **Internorm Holz-Alu-Fenstern** und **Josko-Innentüren**. Für eine angenehme Beleuchtung sorgen innen und außen hochwertige LED-Lampen von Molto Luce.

Das Haus ist **vollständig alarmvorbereitet** und mit **Netzwerkverkabelung** ausgestattet. Eine SAT-Anlage kann problemlos integriert werden.

Dieser **moderne Bungalow** bietet eine perfekte Kombination aus Stil, Komfort und einer ruhigen, naturnahen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem außergewöhnlichen Angebot zu überzeugen!