

**EIGENGARTEN MIT SEEBLICK NÄHE ORTSKERN**
**KONTAKT**


**Herr Mag. Kurt Rosenauer**  
 rosenauer@immoagency.at  
**Mobil.:** +43 699 170 00 659

**OBJEKT NR. 27319 / EIGENTUM**

**Immobilienart:** Wohnung

**Bundesland:** Burgenland

**PLZ/Ort:** 7091 Breitenbrunn

**Nähe/Gebiet:** Neusiedler

See/Neusiedl/Eisenstadt/Outlet Center Parndorf

**Lage:** Fernblick

**Verkehrsverbindung:** A4/A6/B50/Bahn/Bus

**DETAILDATEN**

**Wohnfläche:** 62 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**zentral begehbar:** ja

**Anzahl Bäder:** 1

**Anzahl WC's:** 1

**Balkon/Loggia:** ca. 9 m<sup>2</sup>

**Orientierung:** Osten

**Möblierung:** keine

**Fenster:** Kunststofffenster mit 3fach Verglasung

**Böden:** Parkett, Fliesen

**Heizung:** Gaszentralheizung inkl.  
 Fussbodenheizung

**Stock:** Erdgeschoss

**Lift:** nein

**Keller:** ca. 3 m<sup>2</sup>


**Garten:** ca. 77 m<sup>2</sup>

**Garage:** 1 Autoabstellplatz

**Baujahr:** 2019

**Zustand Objekt:** Erstbezug

**Zustand Haus:** Neubau

**Energieausweis:**  HWB: 41

**gültig bis:** 06.09.2027

**KOSTEN/BEZUGSDATEN**

**Kaufpreis:** € 214.850,-

**Betriebskosten:**

**bezugsfertig:** Dezember 2019

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

**BESCHREIBUNG**

**Top ausgestattete Neubau Wohnungen mit Seeblick und Eigengarten umgeben von schöner Natur**

**!!! BAUBEGINN MÄRZ 2019 !!!**

Die **gesamte Wohnhausanlage** mit insgesamt **6 Wohneinheiten** verfügt über **2 verschiedene Wohnungstypen**. Angeboten werden insgesamt **4 Zwei-Zimmer-** bzw. **2 Drei-Zimmer-Wohnungen** mit **Nutzflächen** zwischen ca. **52** und **70 m<sup>2</sup>**.

Das übersichtliche **Foyer** des Hauses ist vom Gehsteig aus **eben erreichbar**. Die **6 Wohneinheiten** sind im **EG** bzw. **1. Stock** untergebracht.

Die **Grundrisse** sämtlicher Wohnungen sind **klar gegliedert**, es wurde auf **Funktionalität** und **Wirtschaftlichkeit** viel Wert gelegt. Die **Trennwände** innerhalb der Wohnungen sind **nicht tragend** und können, mit Ausnahme der Schächte und der statisch relevanten Bauteile, bei Bedarf nachträglich verändert werden.

Die **Wohneinheit TOP 1** ist folgendermaßen aufgeteilt:

- **großer Wohn/Essbereich** mit **offener Küche, 1 Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum, Abstellraum, Loggia, direkt angrenzender Eigengarten (ca. 77 m<sup>2</sup>)**

**Grundrisse** finden Sie im **Downloadbereich**.

Wichtige **Details**:

- **Fahrrad- und Kinderwagenraum**
- **Autoabstellplatz**
- **Eigengarten**
- **Kinderspielplatz**
- **Einlagerungsraum**

Näheres entnehmen Sie bitte der ausführlichen **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** im Anhang. Aus dieser ergeben sich **folgende Änderungen**:

- **Fenster & Fenstertüren:** Kunststofffenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung, aussen Aludeckschale, Farbe laut Farbkonzept, Zuluftelemente hygrostategesteuert in der Wohnküche und im Zimmer
- **Vorbereitung Klimaanlage:** In der Wohnküche und im Zimmer ist bereits die Vorbereitung für eine optionale Klimaanlage enthalten

Die **besondere Lage** am **Ortsrand** und die **Nähe** zu **Kindergarten** und **Volksschule** sowie zum **Ortszentrum** mit Nahversorger, Arzt oder Postamt macht die Wohnhausanlage insbesondere für **junge Familien** mit einem **Kind** interessant.

Die 2 Zimmer Wohnungen sind für **Singles** oder **Paare** geeignet, welche die **Nähe** zur **Natur** bevorzugen, um sich von den Anstrengungen des Alltages zu **erholen**.

Der **Bahnhof** in **Breitenbrunn** mit **Anbindung** nach **Wien Hauptbahnhof** ist in **5 Gehminuten** erreichbar. Weiters benötigen Sie nur **10 Fahrminuten** zum **Outlet Center Parndorf** sowie zur Autobahnanbindung **A4**. Weitere wichtige Entfernungen wären **Bratislava (30 Minuten)** sowie der **Flughafen Schwechat (25 Minuten)** oder **Wien (30 Minuten)**.

Die **familiäre Atmosphäre** in **Breitenbrunn**, die **Sport- und Freizeitmöglichkeiten** am **Neusiedlersee**, sowie die **einzigartige Natur** mit **pannonischem Klima** garantieren eine **hohe Lebensqualität**.

Zur **Lage**:

- **2 Gehminuten** zu **Kindergarten** und **Volksschule**
- **5 Gehminuten** zu **Bahnhof, Nahversorger, Trafik, Arzt** oder **Postamt**
- **10 min** mit dem **Fahrrad** zum **Seebad Breitenbrunn**
- **30 Autominuten** nach **Wien**
- **Kinderfreundlich** und **Naturnah**
- **Kulinarische Genüsse** (Heurigenkultur, Restaurantvielfalt)
- **Fernblick** teils bis zum **Neusiedler See**
- **Wunderbare Natur** (Leithabergwald, Schilfgürtel, Kirschblütenregion)
- **Rad- und Wanderwege** vor der Haustür

**Energieausweis: B; HWB: 41 kWh/m<sup>2</sup>a**

