

Neusiedl am See

# Bauträgerobjekt - Optimale Lage mit Umbaupotential

Objektnummer: 22034495



VP

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.209 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22034495 - 7100 Neusiedl am See

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22034495 - 7100 Neusiedl am See

## Auf einen Blick

Objektnummer	22034495	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zins- und Renditehaus	
		Provision	3 % + 20% USt
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22034495 - 7100 Neusiedl am See

## Ein erster Eindruck

Diese Liegenschaft in optimaler Lage hat enormes Potenzial. Das große Grundstück mit 1209 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Möglichkeiten: Wohnbau, Gewerbe, Hotellerie. Der Altbestand bietet 1123 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon verbleiben je nach Planung ca 742 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für das Objekt besteht Bestandschutz – beim Altbestand können 3 volle Geschosse genutzt werden. Bei Zubauten oder Neubauten finden folgende Bestimmungen Anwendung: 1. Bebauungsdichte = max. 65% 2. Geschossanzahl und Gebäude- und Firsthöhe: max. II+ (2 Vollgeschosse plus Dachgeschoß) Gebäudehöhe: 5,50 m, Firsthöhe 9,5m (Steildach bis 45°) Bei Flachdach: Gebäudehöhe: 7,0 m, „Firsthöhe“ 9,0m Somit lässt sich eine Gesamtwohnfläche von ca 1.736 m<sup>2</sup> erzielen. Widmung: Bauland - Gemischtes Baugebiet Es handelt sich hier um eine unverbindliche Angabe der Gesamtwohnfläche. Diese wurde anhand Auskunft der zuständigen Baubehörde nach den aktuellen Bebauungsrichtlinien ermittelt. Es kann jedoch zu möglichen Änderungen kommen.

Objektnummer: 22034495 - 7100 Neusiedl am See

## Alles zum Standort

Neusiedl am See ist Einkaufs- und Schulstadt. Jegliche Infrastruktur ist vorhanden. Schulen und Kindergärten sind in wenigen 100 Metern fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie Ärzte, Apotheke, Banken, Restaurants, Cafes usw befinden sich in unmittelbarer Nähe. Direkt vor der eigenen Haustüre befindet sich das Natur- und Wassersportparadies Neusiedler See. Das Seebad der Stadt inklusive imposantem Segelhafen ist weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Von Neusiedl am See hat man eine hervorragende Zugverbindung nach Wien. Werktags fahren die Züge halbstündlich in die Hauptstadt und auch wieder retour. Die Fahrzeit vom Bahnhof Neusiedl am See nach Wien Hauptbahnhof beträgt 40 Minuten. Neusiedl am See liegt außerdem an der A4 Ostautobahn. Von hier aus erreicht man Wien mit dem Auto ebenfalls in 40 Minuten. Jegliche Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten bietet außerdem das nur 3 Kilometer entfernte Designer Outlet Parndorf. Hier gibt es eine Vielzahl an hochwertigen Designershops, ein Kino, Restaurants sowie Cafes. Eine schöne Ausflugsmöglichkeit bietet das Leithagebirge mit zahlreichen Wander- und Radwegen, welches nur 5 Kilometer entfernt liegt.

Objektnummer: 22034495 - 7100 Neusiedl am See

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)