

Ruhelage mit Blick auf den Neusiedler See



Kurzbeschreibung:

**Geräumiges, helles Haus mit großem Grund , ruhige Waldrandlage, Seeblick
In 7091 Breitenbrunn**

**Wohnfläche ca. 210 m2, Gesamtnutzfläche Haus ca. 260 m2, 1592m2 Grund
Eigentum (lastenfrei)**

6 Zimmer plus Galerie, 2 Küchen, 2 Bäder, 2 getrennte WCs

1 Wintergarten, 1 Loggia, 4 Terrassen, teils überdacht

Wellnessbereich (Sauna)

Garage plus weiterer Außen-KFZ-Abstellplatz

Pool

Solaranlage

Preis: auf Anfrage (provisionsfrei)

(käuferseitige Nebengebühren: Grundbuchseintragung, Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtung/Notar)

Kontakt:

Andreas & Thomas Hochrainer (Eigentümer)

breitenbrunn@mailbox.org

+43 650 5399563

Besichtigungen nach Vereinbarung

Die Lage:

Das geräumige Einfamilienhaus liegt naturnahe am ruhigen Waldrand des Leithagebirges. Vom großen Grundstück überblickt man den gesamten Neusiedlersee bis weit nach Ungarn.

Die Region Neusiedler See (UNESCO-Weltkulturerbe) bietet zahlreiche gastronomische, sportliche und kulturelle Freizeitmöglichkeiten. Das Wander- und Radwegnetz (z.B. Kirschblütenradweg) lädt zu erholsamen Ausflügen in das Landschaftsschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet Thenau ein, die Sie direkt von der Liegenschaft aus genießen können. Das Seebad Breitenbrunn mit den Surf-, Segel- und Kiteschulen ist über Radwege (oder den Gemeindebus) erreichbar.

Die Ortschaft verfügt über Heurige, Gasthäuser, Gästepensionen, Bäckereien, eine Raiffeisenbank, ein Postamt und div. Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, ein Kindergarten und eine Volksschule sind ebenfalls im Ort vorhanden.

Zusätzlich zum Bahnanschluss im Ort steht ein Gemeindebus zur Verfügung, der individuell auf Anruf jede gewünschte Ein- und Ausstiegsstelle im gesamten Ortsgebiet (inkl. Naturseebad) anfährt.

Die Stadtgrenze Wien ist in knapp 35 min zu erreichen. (Flughafen Wien Schwechat 30 min, Eisenstadt 23 min).

Das Objekt:

Auf der 1592 m² großen naturnahen Liegenschaft befindet sich das 2001 fertig gestellte Haus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 210 m².

Die großen Fenster spenden viel Tageslicht und ermöglichen auf mehreren Ebenen einen außergewöhnlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Mit seinen 6 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Familie und Gäste.

Mit dem Innenhof zwischen Haus und Garage, mehreren Terrassen und im Wintergarten stehen mehrere geschützte uneinsehbare Bereiche zum Wohlfühlen bereit.

Vom Wohnzimmer, das mit einem holzbefeuerten Kamin ausgestattet ist, gelangt man u.a. auf eine der gemütlichen Terrassen.

Auch vom Essbereich mit Panoramafenster und der angrenzenden Küche steht Ihnen ein erholsamer Blick auf den Garten offen.

An das große Schlafzimmer grenzt ein Bad und ein begehbarer, nach Maß möblierter Schrankraum. Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sind in Naturstein eingefasst.

Im Dachgeschoß hat man durch die Panoramaverglasungen ebenfalls eine eindrucksvolle Aussicht. Auch der Wintergarten und der Balkon laden zum Verweilen ein.

Zwei weitere Zimmer liegen auf der Gartenebene, die auch über ein weiteres Badezimmer und getrenntes WC verfügt. Eines der Zimmer hat eine eigene Gästeküche und einen direkten Ausgang zur eigenen Terrasse. Zwischen den Räumen liegt ein von beiden Seiten begehbarer Schrankraum.

Auf gleichem Niveau, aber am anderen Ende des Hauses, befindet sich noch ein eigenes schallisoliertes Musikzimmer.

Der Wellnessbereich ist mit Sauna, Dusche, Schwalldusche und Waschbecken ausgestattet. Eine Schiebewand ermöglicht je nach Bedarf eine Rückzugsmöglichkeit oder eine lichte und offene Gestaltung mit Blick in den Garten. Außendusche, Terrasse und Pool sind von hier direkt zugänglich.

Neben dem Hauswirtschaftsbereich liegt noch eine Heimwerkerecke mit Werkbank, daneben ein kühler Einlagerungsraum für Vorräte.

2018 wurde der Gaskessel durch ein energieeffizienteres Gasbrennwertgerät ersetzt. Das Warmwasser wird über eine eigene (2024 gewartete) Solaranlage erzeugt. Fußboden- und Wandheizungen optimieren das Raumklima.

Raumaufteilung:

EG/OG:

Wohnzimmer mit Kamin, anschließende überdachte Terrasse
Küche/Wohnküche
Eingangsbereich, Windfang
Großes Schlafzimmer
Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken (jeweils
Natursteinverkleidung/Einfassung)
Getrenntes WC
Begehbarer Schrankraum/Ankleide

UG/EG

Gästezimmer (mit kleinem zusätzlichem Küchenblock)
Begehbarer Schrank/Ankleide
Zimmer
Badezimmer
Getrenntes WC
Hobbyraum
Wellnessbereich (Sauna) mit zusätzlicher Dusche, Schwalldusche und Waschbecken
Kellerraum mit Werkbank
Flur, Gang
Hauswirtschaftsraum
Haustechnikraum
Einlagerungsraum/Weinkeller

DG:

Galerie
Wintergarten
Loggia

Außenanlagen:

Garage (Funk-Rolltor)
2.Stellplatz
Pool (Wartungs-/Instandhaltungsbedarf)
Außendusche
3 Terrassen
Gartenhütte
Baumbestand

Sonstige Kenndaten:

Sofort beziehbar

Benützungsbewilligung: 21.6.2001

Letzte Sanierungen: 2022 (Fensteranstriche, Malerarbeiten), 2018: Gaskesseltausch auf Brennwertgerät,

Ausstattungsmerkmale:

Massivbauweise (Dämm-Ziegel)

Ziegelgedecktes Satteldach

Doppelisolierverglasung (interpane K-plus)

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen

Heizungsarten: Gas, Solar (Warmwasser), Kamin (Holz), (Sauna elektrisch)

Wand- und Fußbodenheizungen

Sonnenschutz: außenliegende Rollläden (automatisch/Funk), zusätzlich Klimageräte

aus Grundbuchsauszug:

Katastralgemeinde 30001 Breitenbrunn am Neusiedlersee

EZ 2182 Grundstücksnummer 2708/113

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE
2708/113	G	GST-Fläche	* 1592
		Bauf.(10)	235
		Gärten(10)	1357

Grundstücksfläche 1592 m²

Baufläche 235 m²

lastenfrei

aus Energieausweis (gültig bis 26.10.2031):

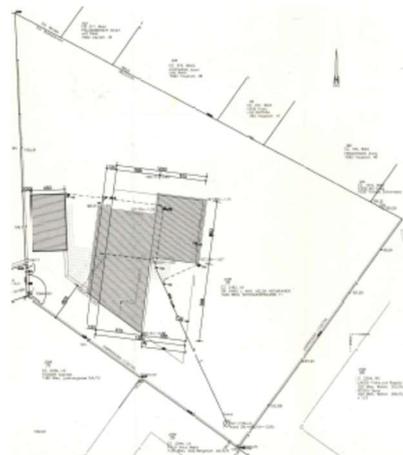
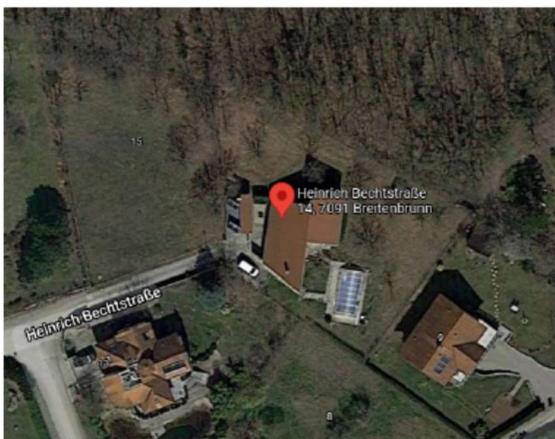
HWB 86 kWh/m²a

f_{GEE} 1,06

Bruttogeschoßfläche: 307,4 m²

(Anmerkung: Fußbodenfläche beheizbarer Räume ca. 253 m²)

Lage:



Entfernungen:

Neusiedl/See 12 Minuten

Einkaufszentrum Parndorf 17 Minuten

Eisenstadt 23 Minuten

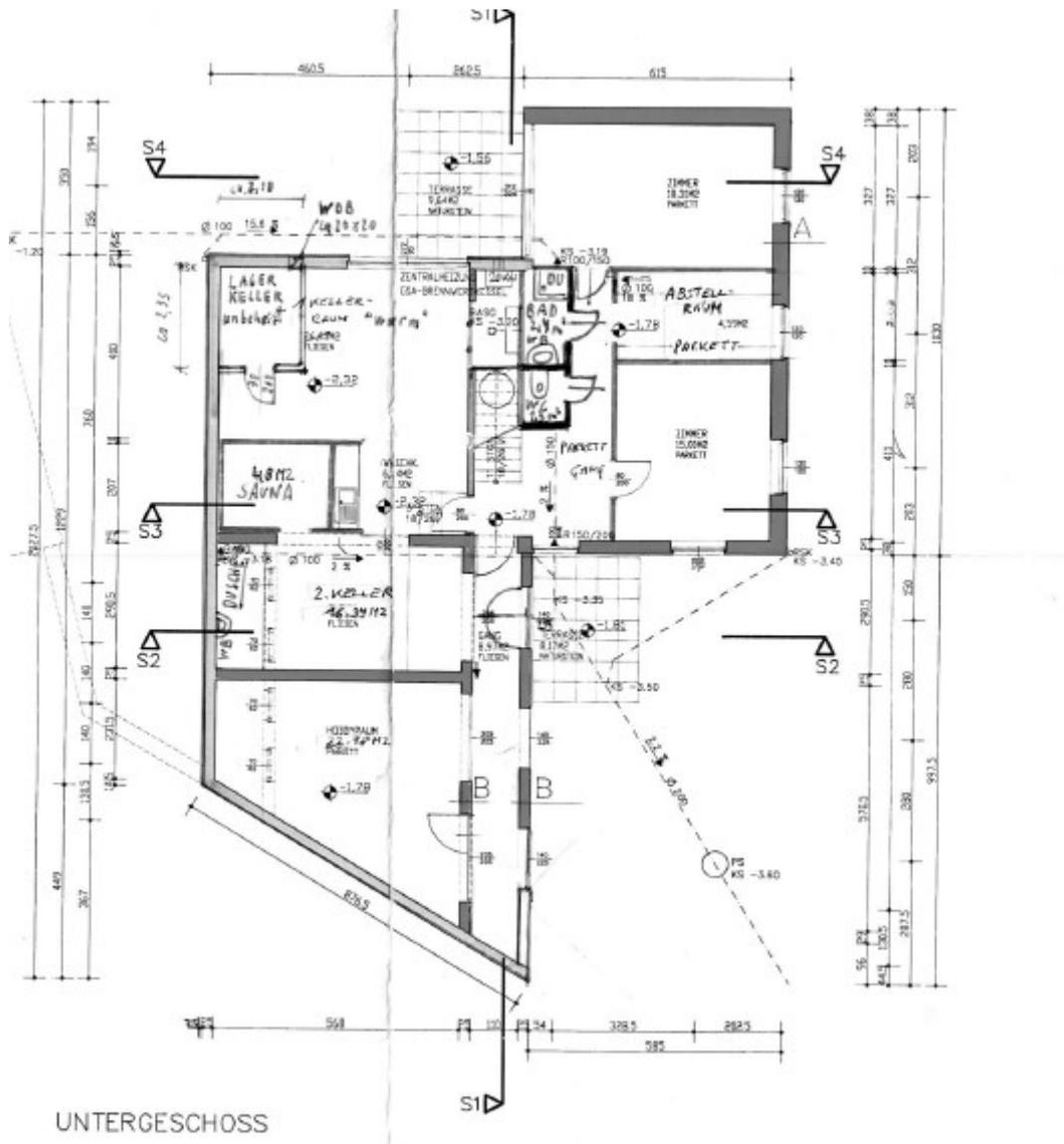
Flughafen Wien Schwechat 30 Minuten

Stadtgrenze Wien 35 Minuten

Ruf-Bus „Gmoabus“	0,0 km
Linienbus:	1,6 km
Bahnhof:	2,7 km
Supermarkt:	1,2 km
Bäckerei:	1,3 km
Arzt:	1,8 km
Post:	1,8 km
Gemeindeamt:	1,8 km
Bank & Bankomat:	2,0 km

Kindergarten:	2,0 km
Volksschule:	2,0 km
Neue Mittelschule:	6,3 km
Apotheke:	5,7 km

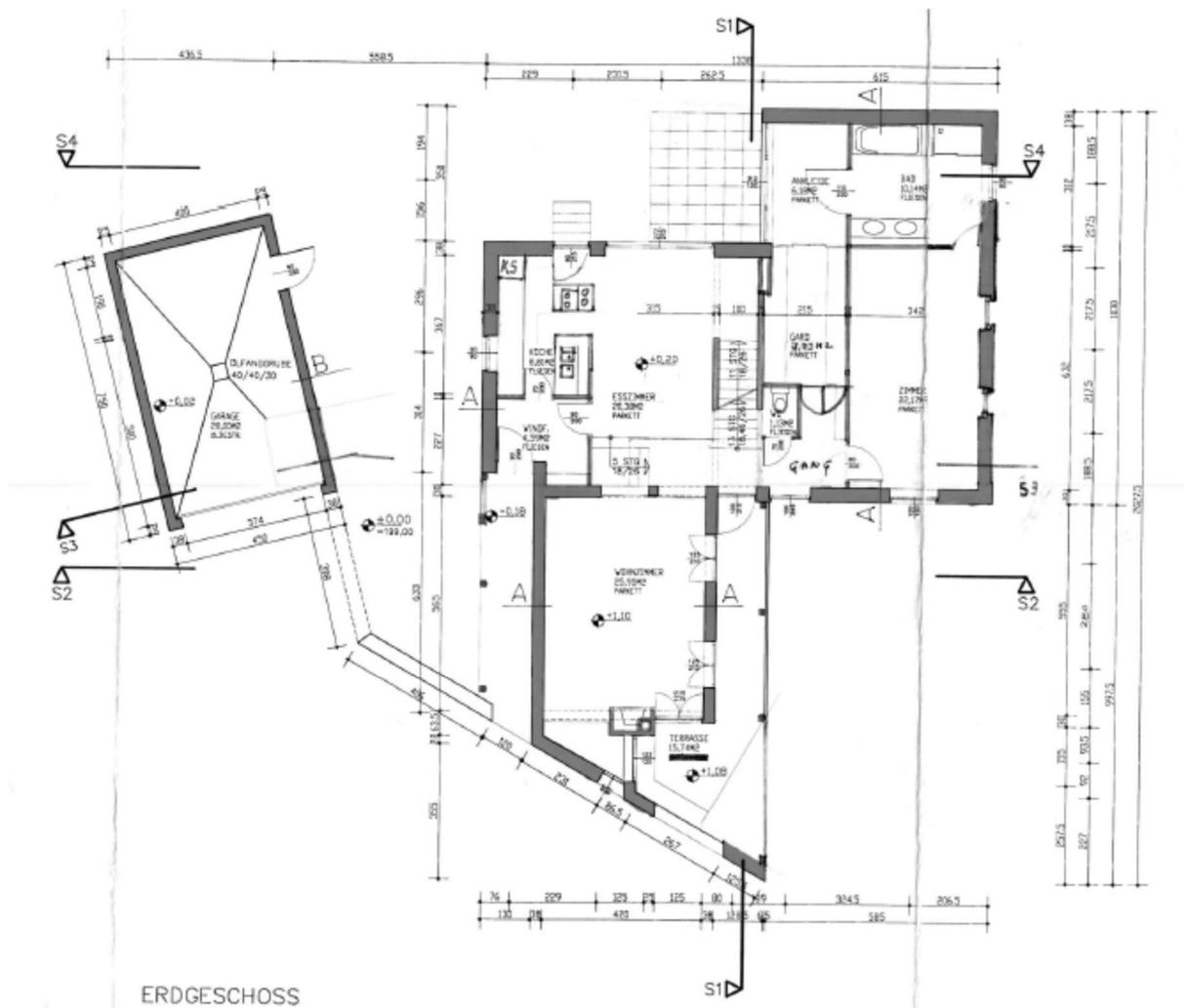
UG/EG:



Anmerkung:

Die Eingänge auf die beiden Terrassen liegen ca. auf Geländeneiveau. (EG)
 Auf der linken Seite ist es ein Untergeschoß mit Oberlichtern.

EG/OG:

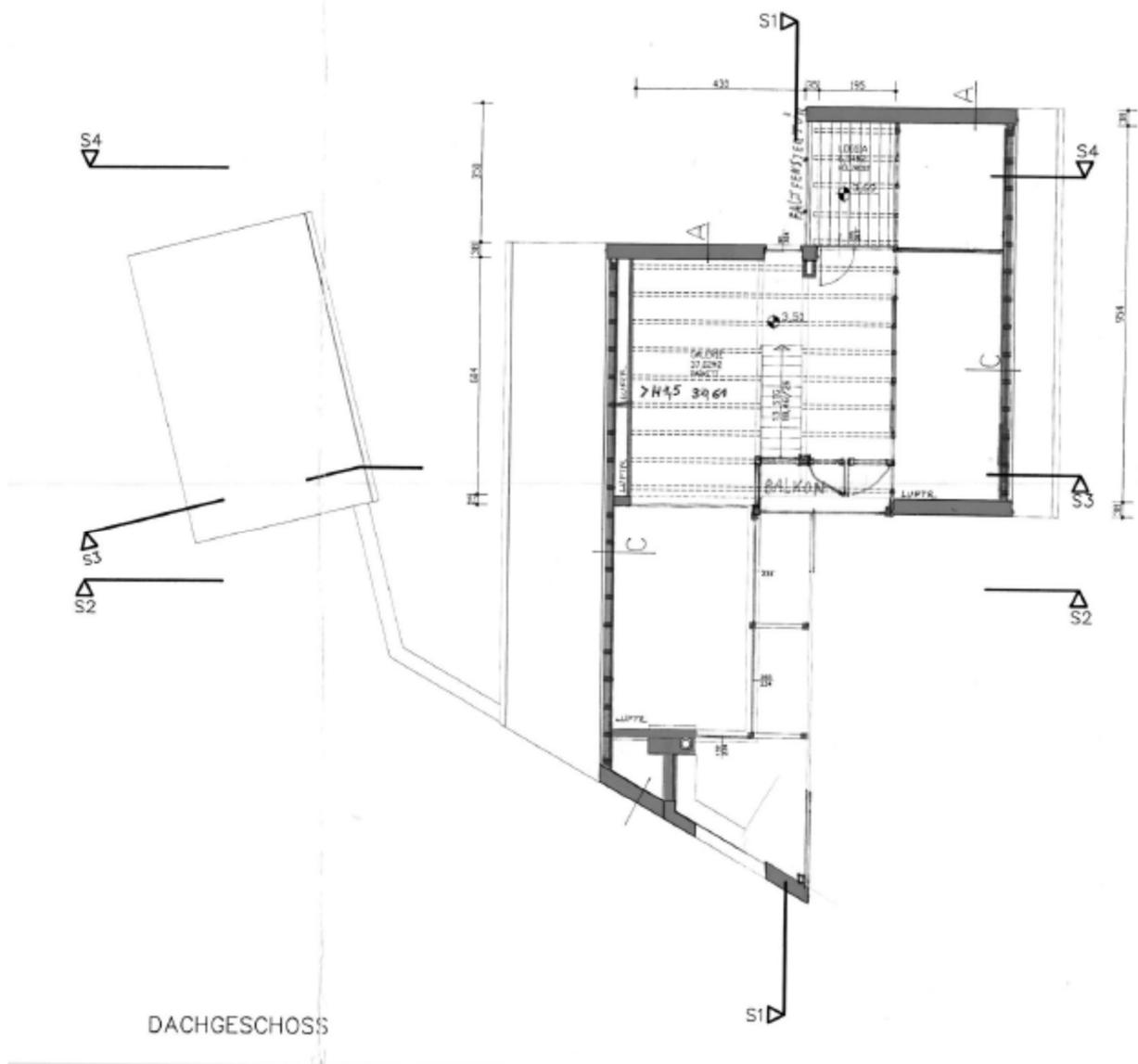


Anmerkung:

Der Eingang auf der linken Seite liegt ca. auf Geländeneiveau. (EG)

Auf der rechten Seite ist das ca. 1. Obergeschoß. (OG)

DG:



Weitere Fotos:





