

Neusiedl am See

# Bauträgerobjekt - Optimale Lage mit Umbaupotential

Property ID: 22034494



PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LAND AREA: 1.209 m<sup>2</sup>

Property ID: 22034494 - 7100 Neusiedl am See

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 22034494 - 7100 Neusiedl am See

## At a glance

Property ID	22034494	Purchase Price	1.100.000 EUR
Available from	According to the arrangement	Object type	
		Commission	3 % + 20% USt
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

Property ID: 22034494 - 7100 Neusiedl am See

## A first impression

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 unverbindliche 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.

Property ID: 22034494 - 7100 Neusiedl am See

## All about the location

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.

Property ID: 22034494 - 7100 Neusiedl am See

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

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)