



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Am Wagram 4/Top 2, A-7100 Neusiedl am See

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Am Wagram 4/Top 2, A-7100 Neusiedl am See

## Traumwohnung mit 4 Zimmern und Gemeinschaftspool!

### Eckdaten

Objektart:	Wohnung	WC:	2
Nutzungsart:	Wohnen	Abstellräume:	1
Wohnfläche:	ca. 90,95 m <sup>2</sup>	Keller:	nein
Stockwerk:	EG / EG	Heizung:	Fußbodenheizung, Bauteilaktivierung, Luftwärmepumpe
Ausrichtung:	Osten	Beziehbar:	sofort
Barrierefrei:	nein	Bauart:	Neubau
Lift:	nein	Baujahr:	2025
Zimmer:	3	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	2	Möblierung:	Bad

### Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Ostbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Parkplatz, Swimmingpool, Luftwärmepumpe, Abstellraum, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Flachdach, Barrierefreier Zugang, Bad mit WC, Stahlbeton, Bauteilaktivierung

### Energieausweis

Gültig bis:	20.07.2033
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	<b>A++</b> 0,52

**Kaufpreis:** **EUR 549.000,00**

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Fernblick, nachhaltiger Technologie & luxuriöser Ausstattung

In einem architektonisch anspruchsvollen Neubau mit insgesamt nur fünf modernen Einheiten – drei Wohnungen und zwei Büros – gelangt diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Das Projekt vereint nachhaltige Gebäudetechnologie, kompromisslose Bauqualität und ein exklusives Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen von Josko durchfluten die Wohnräume mit Tageslicht und eröffnen einen beeindruckenden Fernblick. Die lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m unterstreicht das offene, elegante Raumgefühl. Elektrischer Sonnenschutz sorgt dabei jederzeit für optimalen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und zum Entspannen oder repräsentativen Empfangen einladen. Ein Gemeinschaftspool mit Gegenstromanlage

bietet zusätzlichen Luxus und Erholungsqualität in privater Atmosphäre.

Für ganzjährigen Komfort sorgen Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung, kombiniert mit modernster, nachhaltiger Haustechnik. Edle Materialien wie ein Parkettboden von Weitzer, eine hochwertige Sanitärausstattung und ein stilvoll integrierter Kamin unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Dieses außergewöhnliche Objekt richtet sich an Käufer mit höchsten Ansprüchen an Qualität, Design, Nachhaltigkeit und Privatsphäre – ein Zuhause, das urbanen Luxus und Ruhe perfekt vereint.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

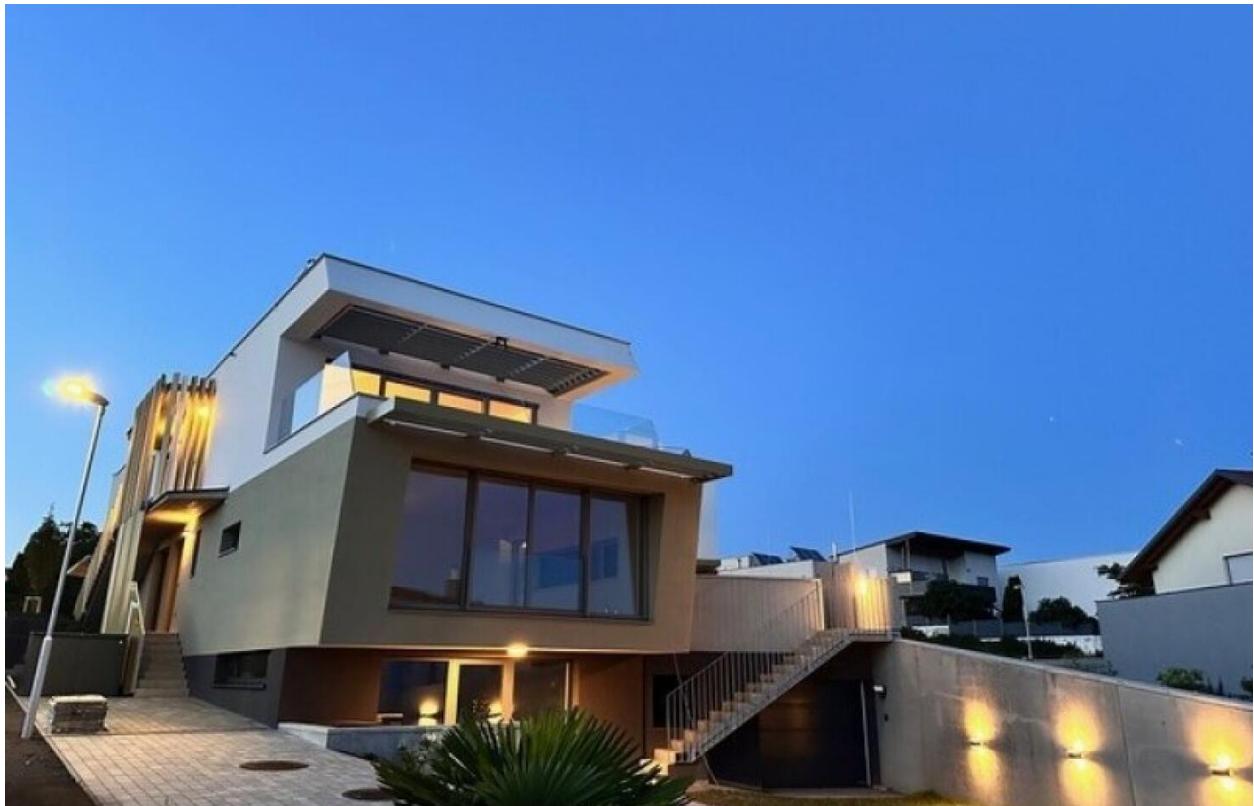
1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Dieses Objekt wird für den Käufer provisionsfrei angeboten.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.



Wir leben  
Immobilien.









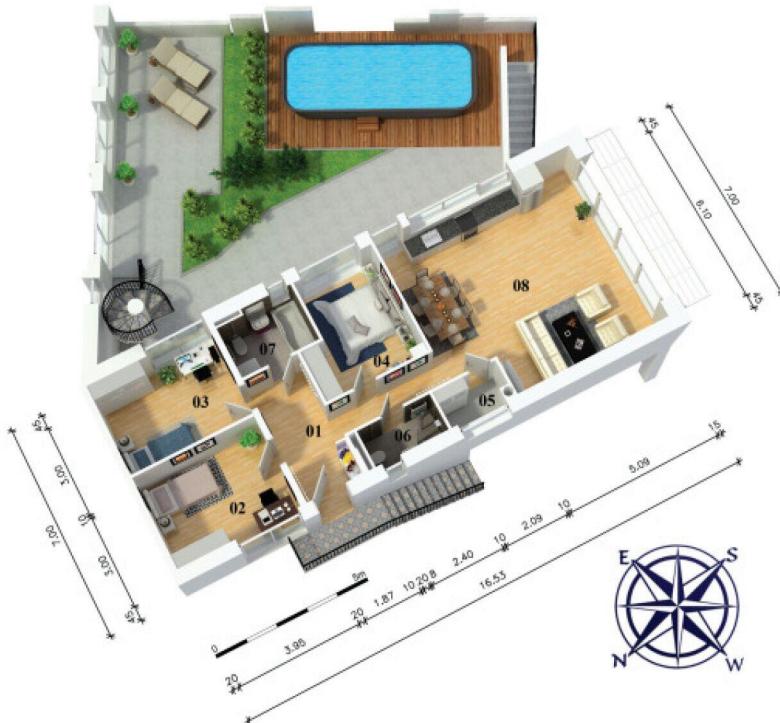




## Plan

## Top 02 “Flat”

Lage: Erdgeschoss



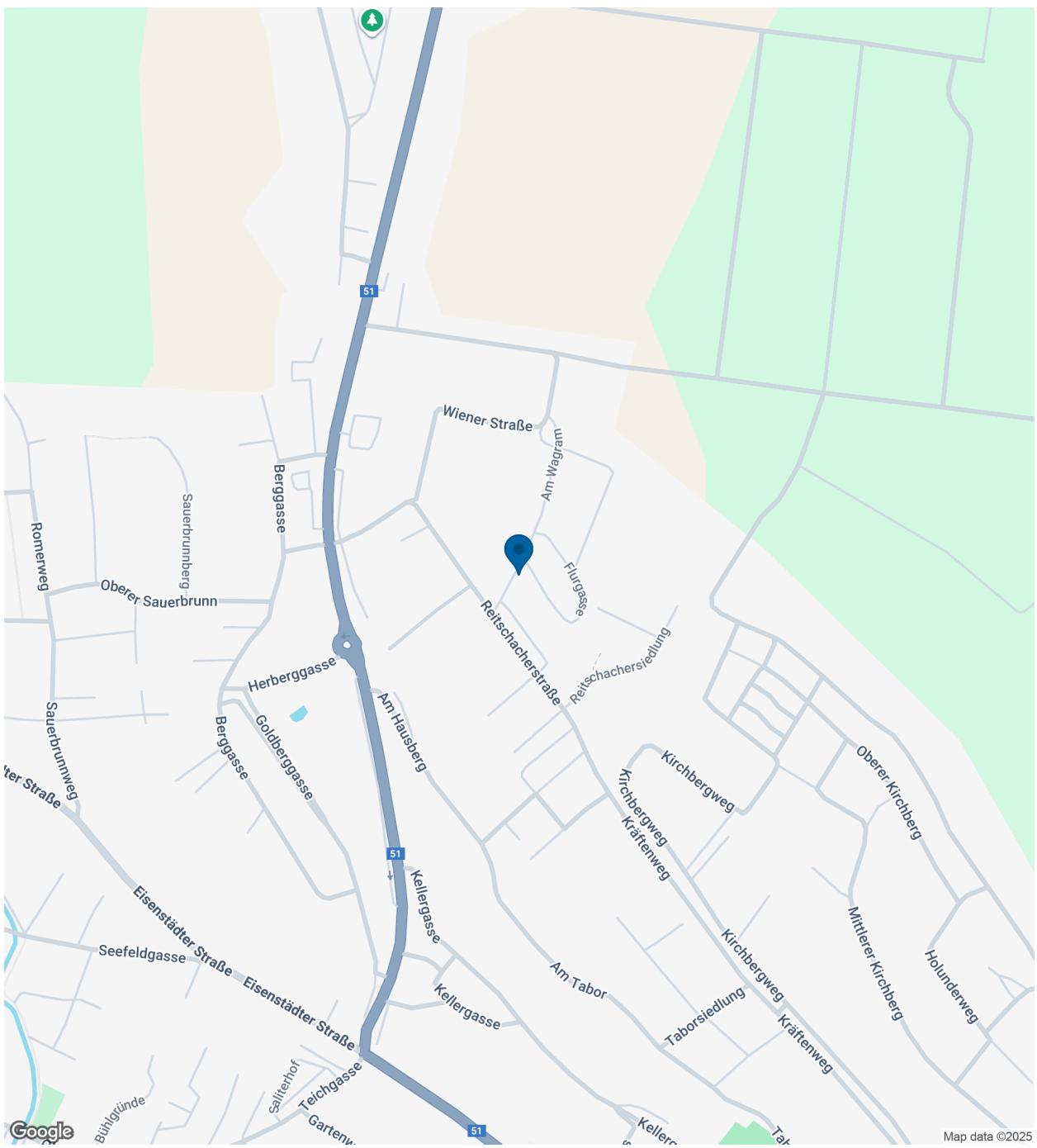
### **Top 02 “Flat”**

## **Wohnfläche**

Wohnfläche		
Raum Nr.	Raum	Fläche
01	Vorraum/Flur	ca. 11,00 m <sup>2</sup>
02	Zimmer 1	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
03	Zimmer 2	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
04	Zimmer 3	ca. 11,00 m <sup>2</sup>
05	Technik	ca. 2,40 m <sup>2</sup>
06	Bad 1/WC	ca. 2,90 m <sup>2</sup>
07	Bad 2/WC	ca. 4,65 m <sup>2</sup>
08	Wohnen/Essen/Küche	ca. 35,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 90,95 m<sup>2</sup></b>

## Lageplan

Diese charmante Wohnung in Neusiedl am See besticht durch ihre ideale Lage am Wagram. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Arztpraxen, Supermärkte, eine Bäckerei sowie eine Bank mit Geldautomaten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in der Nähe. Hier genießen Sie Urbanität und Lebensqualität in perfekter Harmonie.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

