

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Am Wagram 4/Top 3, A-7100 Neusiedl am See

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

Wir leben
Immobilien.



EHL

The logo for EHL (Erlauf Immobilien) features the letters "EHL" in a bold, white, sans-serif font. To the left of the letters is a stylized blue house icon with three upward-pointing arrows above it, suggesting a roofline.

Am Wagram 4/Top 3, A-7100 Neusiedl am See

4-Zimmer-Penthouse mit großer Terrasse und Gemeinschaftspool!

Eckdaten

Objektart:	Wohnung	WC:	2
Nutzungsart:	Wohnen	Abstellräume:	1
Wohnfläche:	ca. 127,85 m ²	Keller:	nein
Stockwerk:	1. Etage / 1. Etage	Heizung:	Fußbodenheizung,
Ausrichtung:	Süden		Bauteilaktivierung,
Barrierefrei:	nein		Luftwärmepumpe
Lift:	nein	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	3	Bauart:	Neubau
Bäder:	2	Baujahr:	2025
		Zustand:	Erstbezug
		Möblierung:	Bad

Ausstattung

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

Energieausweis

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

Kaufpreis: **EUR 719.000,00**

Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit nachhaltiger Technik, Fernblick & exklusiver Ausstattung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen, hochwertig ausgeführten Neubau mit nur fünf Einheiten – bestehend aus drei Wohnungen und zwei Büroflächen. Das Projekt steht für architektonische Klarheit, nachhaltige Bauweise und ein Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Großzügige bodentiefe Fenster von Josko schaffen lichtdurchflutete Räume und eröffnen einen beeindruckenden Weitblick. Die Raumhöhe von rund 2,60 m verstärkt das offene Wohngefühl und unterstreicht die elegante Atmosphäre. Ein elektrischer Sonnenschutz gewährleistet dabei optimalen Komfort zu jeder Tageszeit.

Die großzügige Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzung für Entspannung und Genuss. Ein besonderes Highlight ist der Gemeinschaftspool mit Gegenstromanlage,

der den exklusiven Charakter des Hauses zusätzlich betont.

Modernste Fußbodenheizung in Kombination mit Deckenkühlung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Hochwertige Ausstattungsdetails wie ein Parkett von Weitzer, eine exklusive Sanitärausstattung sowie ein stilvoll integrierter Kamin runden das anspruchsvolle Wohnkonzept ab.

Diese Immobilie verbindet Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit in ruhiger, privater Umgebung und bietet ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Sinn für Architektur und Lebensqualität.

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.

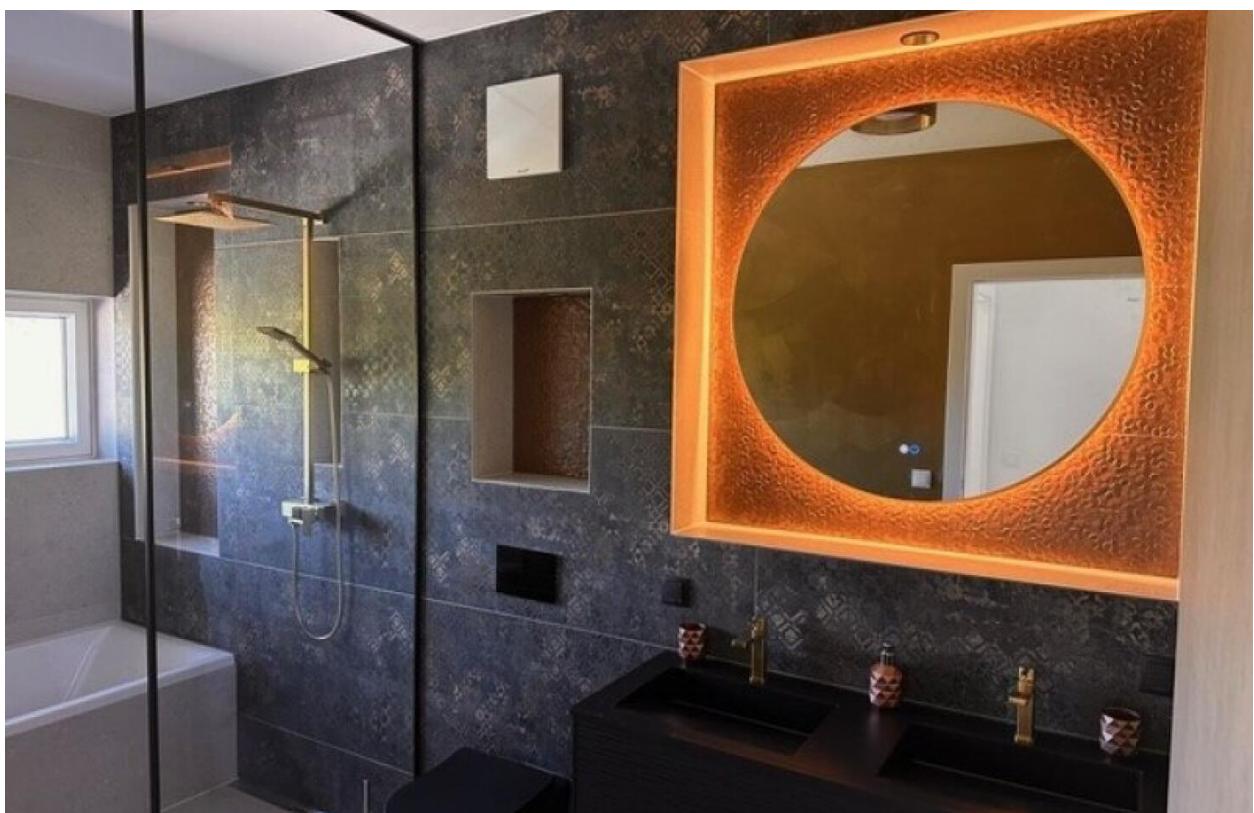
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

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







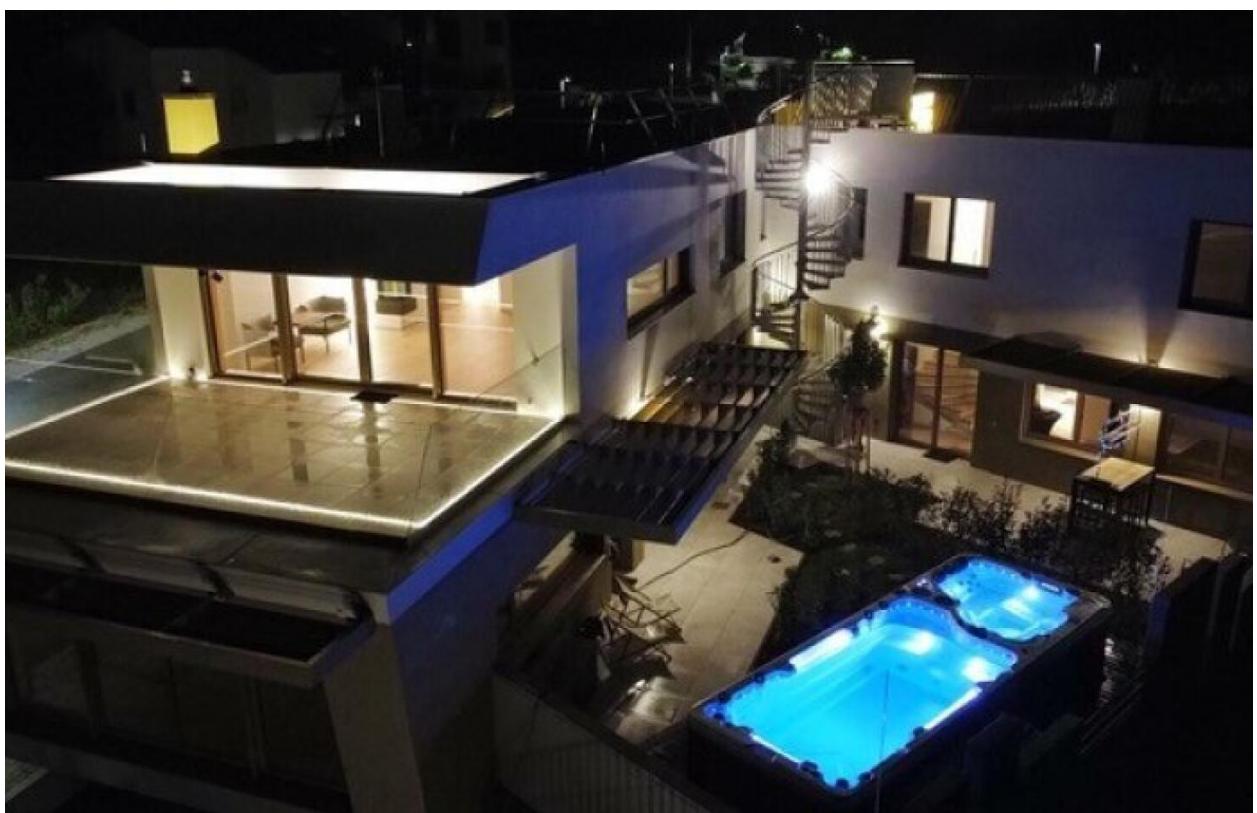




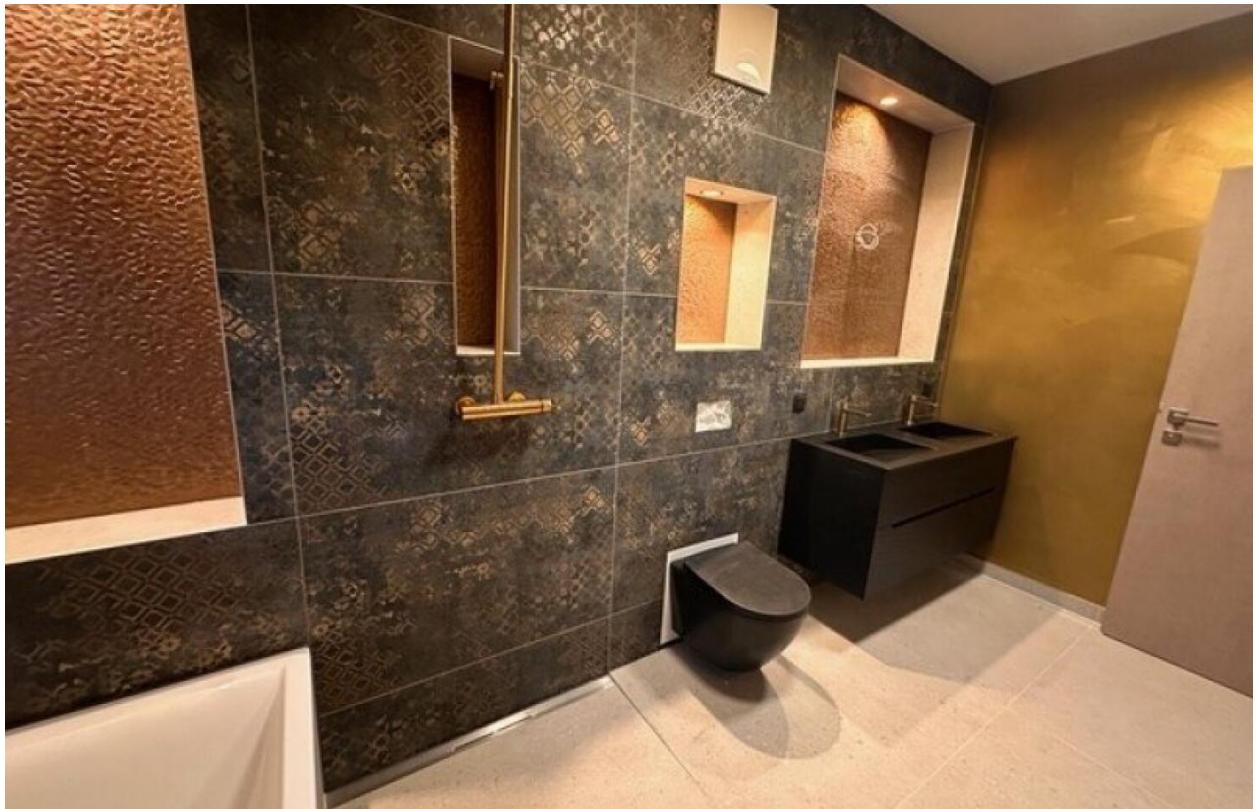








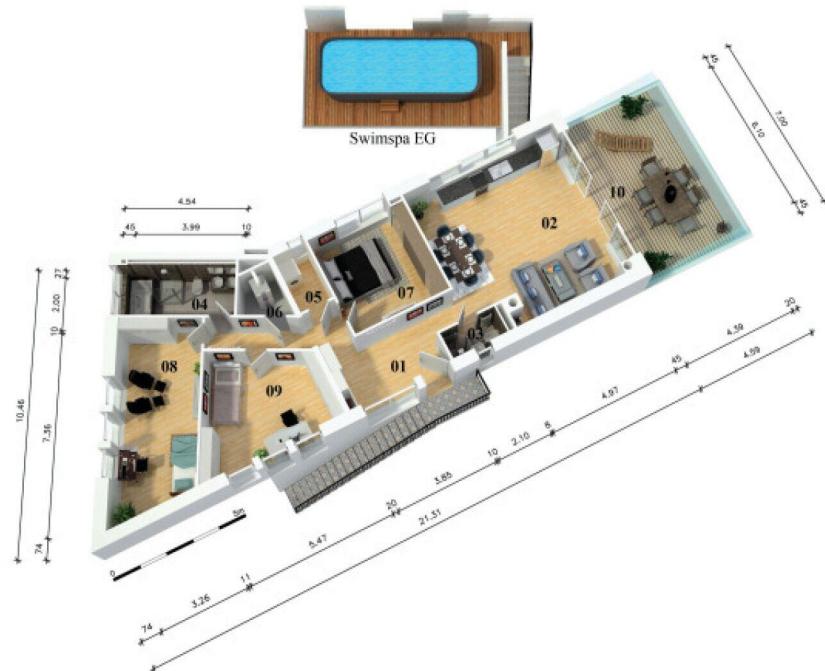




Plan

Top 03 “Penthouse”

Lage: Obergeschoß



Top 03 “Penthouse”

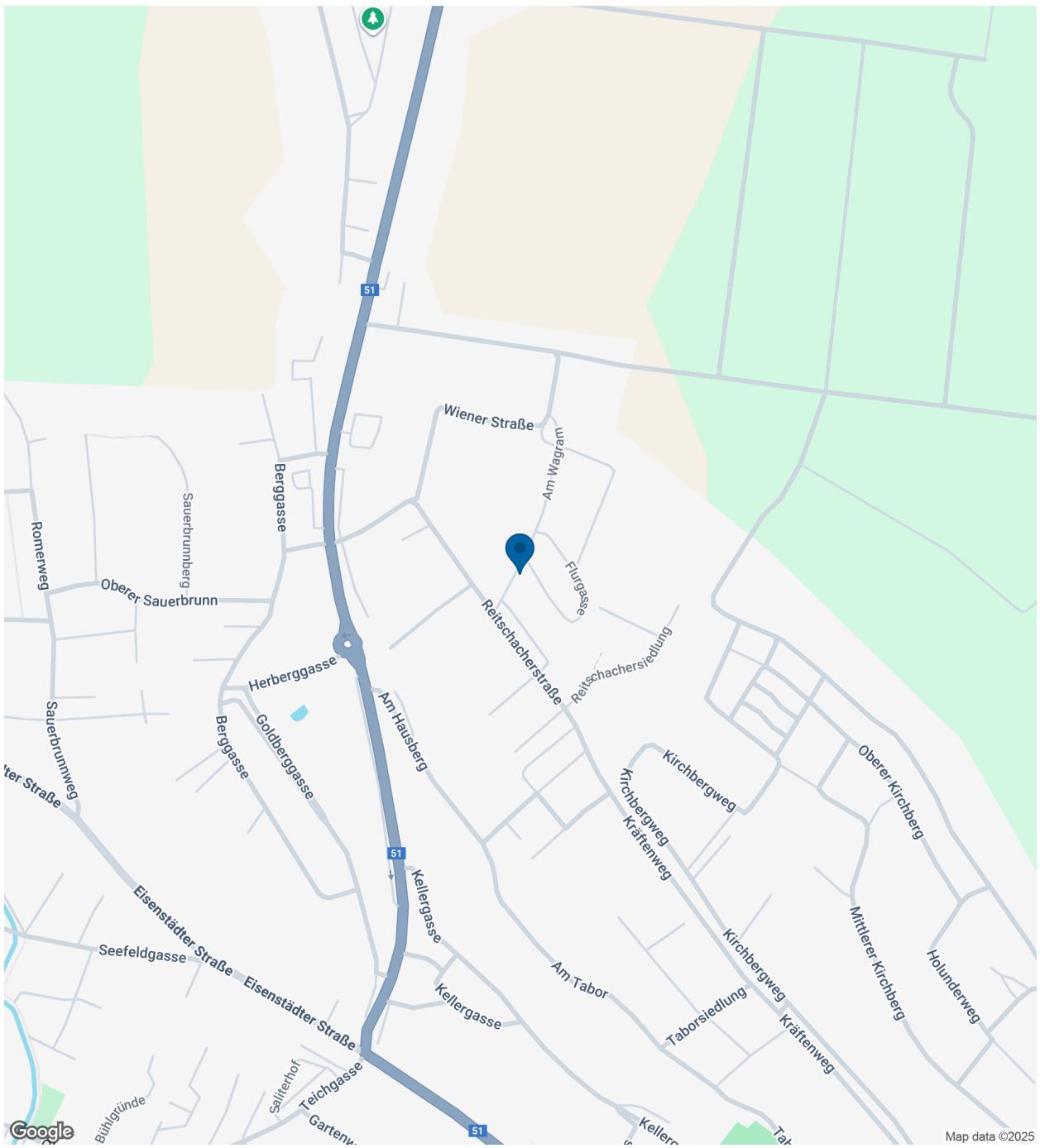
Wohnfläche		
Raum Nr.	Raum	Fläche
01	Vorraum/Flur	ca. 16,50 m ²
02	Wohnen/Essen/Küche	ca. 35,00 m ²
03	Bad1/WC	ca. 2,10 m ²
04	Bad2/WC	ca. 7,40 m ²
05	Abstellraum	ca. 2,80 m ²
06	Technik	ca. 2,65 m ²
07	Zimmer 1	ca. 13,80 m ²
08	Zimmer 2	ca. 19,25 m ²
09	Zimmer 3	ca. 15,35 m ²
10	Terrasse (1/2)	ca. 13,00 m ²
Gesamt		ca. 127,85 m ²



Wir leben
Immobilien.

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 | wohnung.at

