

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

## SEEWINKEL - WOHLFÜHLOASE IN DER NATIONALPARKGEMEINDE ANDAU !



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45929  
**Bundesland:** Burgenland  
**Bezirk:** Neusiedl am See  
**Ort:** Andau

### KOSTEN

**Preis:** € 289.500,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 148,00  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 148,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 139,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 214,79 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 772,00 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca:** 45,00 m<sup>2</sup>

### DETAILLDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort/nach

### SEEWINKEL - WOHLFÜHLOASE IN DER NATIONALPARKGEMEINDE ANDAU!

Sind Sie auf der Suche nach einer Ruheroase, welche nur wenige Minuten von einem glasklaren Badesee entfernt ist, wo Sie kilometerweit an fruchtbaren Feldern und Weingärten vorbeifahren können und möchten Sie auf eine perfekte Infrastruktur nicht verzichten, dann haben wir GENAU das RICHTIGE für SIE!

Willkommen im Seewinkel, wo Sie 300 Sonnentage und eine unglaubliche Entschleunigung genießen können.

Eckdaten zu Ihrem neuen Zuhause:

Grundstücksfläche: 772m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 139m<sup>2</sup> + Keller: 45m<sup>2</sup> + Nebengebäude  
 Baujahr 1958

Im Jahr 2017 wurden folgende Erneuerungen vorgenommen:

Dach, Heizung/Heizkörper, teilweise Fenster.  
 Die Nebengebäude sowie die perfekte Lage des

<b>Baujahr:</b>	Vereinbarung 1958
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	127,9 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,6
<b>Boden:</b>	Laminat
<b>Boden:</b>	Stein

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Parkplatz</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓

Grundstücks mit seinen zwei Zufahrten ermöglichen vielseitige Veränderungen Ihres neuen Zuhauses.

Aufteilung des Hauses lt. Plan:

- Waschküche 18,18m<sup>2</sup> (Abgang Keller)
- Aufgang Dachboden (Dachboden nicht ausgebaut, hier gibt es auch noch Möglichkeiten)
- Vorraum/Diele/Garderobe/WC: 31,42m<sup>2</sup> (Feinsteinboden)
- Zimmer I 12,85m<sup>2</sup> (Laminat)
- Bad mit Dusche: 5,83m<sup>2</sup> (Tageslicht)
- Abstellraum 4,36m<sup>2</sup> (Tageslicht)
- Zimmer II 19,98m<sup>2</sup> (Laminat)
- Zimmer III 16,70m<sup>2</sup> (Laminat)
- Zimmer IV 23,27m<sup>2</sup> (Laminat)
- Esszimmer 18,30m<sup>2</sup> (Laminat)
- Küche mit allen Geräten 8,59m<sup>2</sup>
- Speis 3,04m<sup>2</sup>

Betriebskosten: € 148 p.m

Heizung: Gasetagenheizung

HWB-ref = 160 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus teilweise adaptierungs-/ sanierungsbedürftig /sofort beziehbar- Übergabe nach Vereinbarung

Infrastruktur: Andau verfügt über eine sehr gute dörfliche Infrastruktur. Vom Bereich Bildung mit Kindergarten, Volksschule und Mittelschule, über den Bereich Gesundheit mit den in Andau ansässigen Arztpraxen bis hin zu den zahlreichen Gewerbebetrieben und renommierten Weingütern sowie Kunstschaaffenden hat Andau seiner Bevölkerung vieles zu bieten. Über die Landstraße und die A4 ist Wien in ca. einer Stunde zu erreichen. Einen Bahnhof gibt es in St. Andrä am Zicksee.

Kaufpreis: € 289.500,— (ein aktuelles Wertermittlungsgutachten vom 20.04.2024 liegt vor)  
Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% UST

Für nähere Informationen, weitere ausführliche Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter 0664 225 59 85 oder via Mail [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) zur Verfügung.





