

*Mö*  
DASMÖRBISCH  
Zuhause am See

[DASMOERBISCH.AT](https://dasmoeerbisch.at)

# IM ZENTRUM DER ERHOLUNG

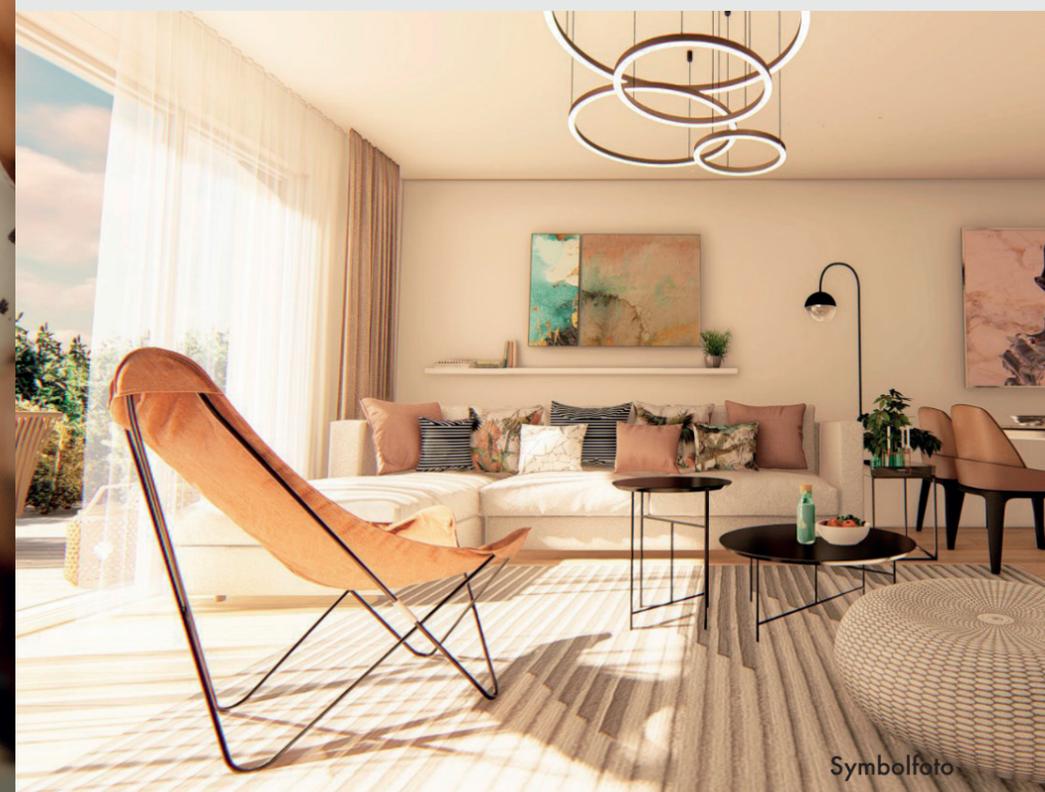
DASMOERBISCH.AT



In 7072 Mörbisch am See wird auf der Hauptstraße 9 ein bestehendes Gebäude saniert, um- und ausgebaut um ein gemütliches, neues Zuhause zu schaffen.

Insgesamt entstehen hier 6 neue Wohnungen. Die Loftwohnung im Erdgeschoss ist direkt und straßenseitig begehbar. Weiters befinden sich die 5 hellen und großzügigen Wohnungen im Hochparterre, 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Der Keller verfügt über ausreichend Platz für Einlagerung- und Gemeinschaftsräume. Im Hof entstehen 6 komfortable PKW-Abstellplätze für die Eigentümer des Hauses. Die Gartenfläche ist Allgemeinfläche und steht zur freien Benutzung.

Eine Übergabe ist mit Sommer/Herbst 2023 geplant.



Symbolfoto

DASMOERBISCH.AT

# WOHNEN – WO ANDERE URLAUBEN

Das stilvolle Mehrfamilienhaus hat nicht nur indoor viel zu bieten. Zahlreiche Möglichkeiten laden zum Relaxen, Wandern und Radfahren ein. Zeitlose Stunden am Wasser sind eine weitere Möglichkeit, die Freizeit zu verbringen. Sie können schlicht dem Schilfrauschen in Mörbisch lauschen, unvergessliche Momente im Mörbischer Seebad mit Ruheinsel oder Erlebnisbad-Infrastruktur erleben, die Fähre nach Illmitz besteigen, oder sich entspannt ein Boot leihen.

Im Sommer steht die Seebühne mit populären Operetten österreichischer Komponisten im Fokus. Ein weiterer Geheimtipp ist die „Musik im Park“ mit Konzertaufzeichnungen auf Großbildleinwand und Gästekonzerten, die einen Besuch unvergesslich macht. Direkt in Mörbisch oder in den Nachbarorten der Region am Leithaberg können Sie regionale Schmankerl und preisgekrönte Weine entdecken.

Nah dran sein, wenn die Kirschbäume blühen oder wenn die Seefestspiele über die Bühne gehen. So lässt sich die Lage des „Das Mörbisch“ bestens zusammenfassen.

## Aktivsein oder einfach die Seele baumeln lassen:

- Radweg B31
- Burgenland-Jubiläumsradweg
- Neusiedler-See-Radweg
- Nordic-Walking Ostösterreichischer Grenzlandweg 07
- Zentralalpenweg (02A)
- Fährschiffahrt/Bootsausflüge am Neusiedler See
- Viele Heurige und Winzer im Ort
- Seefestspiele und „Musik im Park“



„Das pannonisch-milde  
Klima tut nicht nur dem Wein,  
sondern auch dem Mensch  
tut gut.“



# HOHE KOMFORT- ANSPRÜCHE

DASMOERBISCH.AT



Symbolfoto

## Ausstattung

- Massive Ziegelaußenwände
- Moderne Hauszentralheizung mittels Luftwärmepumpe
- E-Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung
- 3 Fach-Isolierte Schallschutzfenster
- Großzügige Außenbereiche
- Dan-Küche inkl. BORA-Kochfeldabzug
- Raumhöhen zwischen 2.70m und 4.80m

## Böden, Türen & Fenster

- Langdielen Eichenparkettboden
- Wand- und Bodenfliesen in Beige (60x60 cm)
- Eingangstüre in Weißlack mit satinierten Edelstahl-Beschlägen (Schallschutzklasse 3, Klimaklasse 3, WK2)
- Weiße Innentüren
- Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassenschiebetüren mit 3-Scheiben-Hochwärmeschutzverglasung
- Westseitig gelegene Fenster mit elektrisch Außenrollläden

## Sanitärbereiche Premium

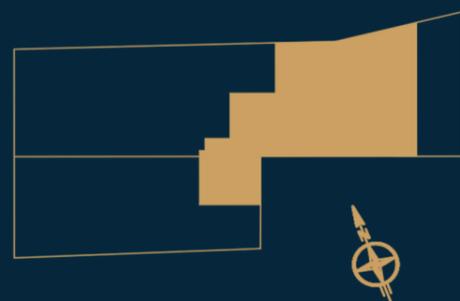
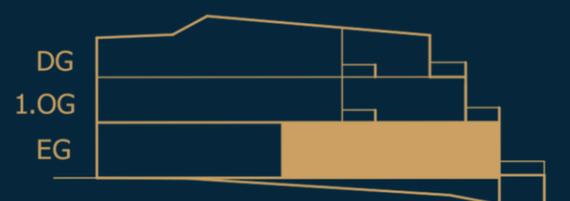
- Verchromte Armaturen von Grohe oder gleichwertig
- Doppelwaschbecken
- Unterbaukästen
- Duschen und/oder Badewannen

DASMÖRBISCH  
Zuhause am See

# EXKLUSIVE PROJEKTGRÖSSE

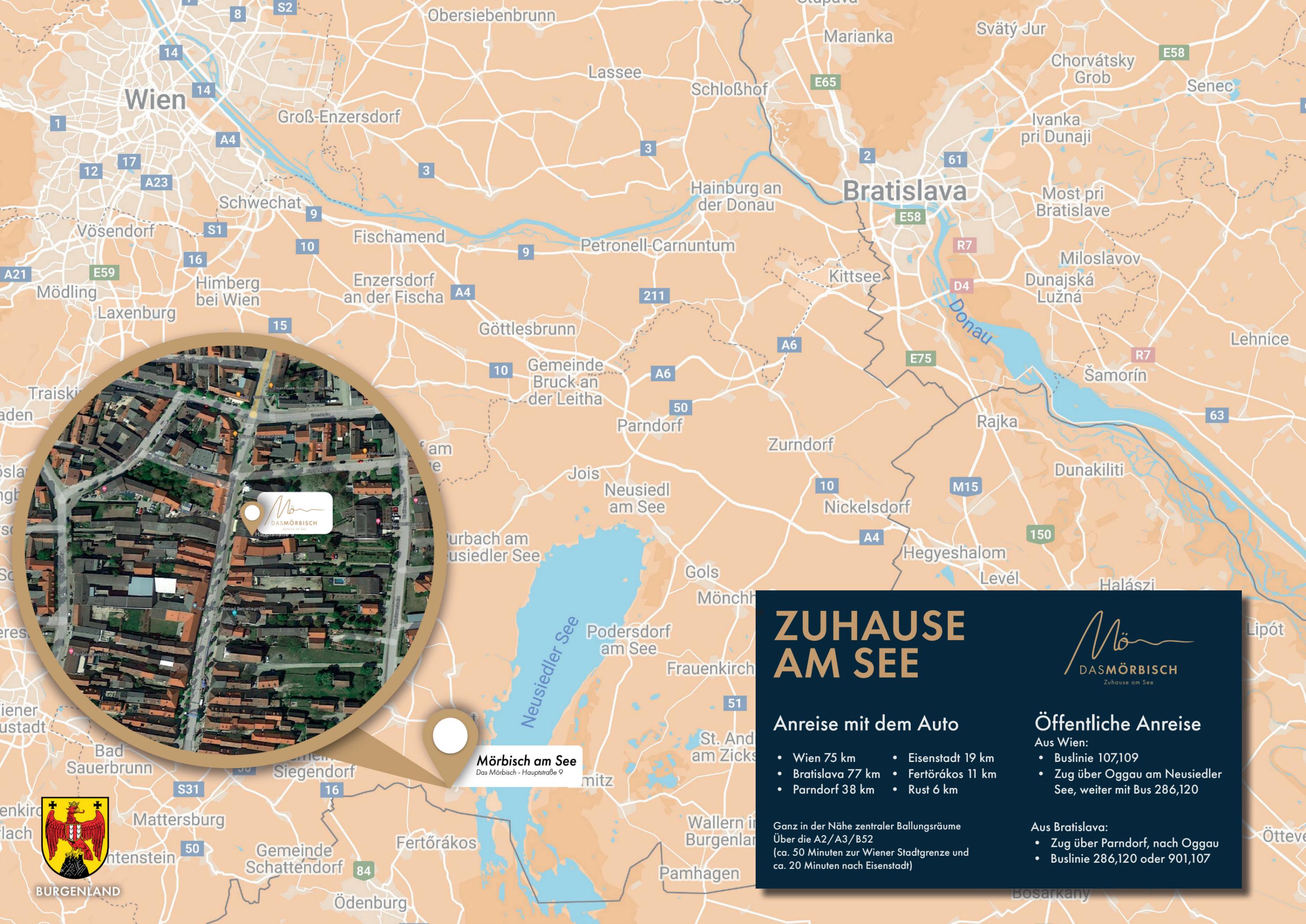
HAUPTSTRASSE 9 | 7072 MÖRBISCH

- 6 Eigentumswohnungen
- 6 PKW-Stellplätze
- 81m<sup>2</sup>-135m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Außenbereiche
- Exklusive Raumhöhe
- Hochwertige DAN-Küchen im Preis inkludiert



Die dargestellte Möblierung ist nicht im Kaufpreis inkludiert. Der Verkaufsplan ist nicht Maßstabsgetreu. Es sind stets Naturmaße zu nehmen.





**Mörbisch am See**  
Das Mörbisch - Hauptstraße 9

# ZUHAUSE AM SEE

*Mö*  
DASMÖRBISCH  
Zuhause am See

## Anreise mit dem Auto

- Wien 75 km
- Bratislava 77 km
- Parndorf 38 km
- Eisenstadt 19 km
- Fertőrákos 11 km
- Rust 6 km

Ganz in der Nähe zentraler Ballungsräume  
Über die A2/A3/B52  
(ca. 50 Minuten zur Wiener Stadtgrenze und  
ca. 20 Minuten nach Eisenstadt)

## Öffentliche Anreise

Aus Wien:

- Buslinie 107,109
- Zug über Oggau am Neusiedler See, weiter mit Bus 286,120

Aus Bratislava:

- Zug über Parndorf, nach Oggau
- Buslinie 286,120 oder 901,107



BURGENLAND

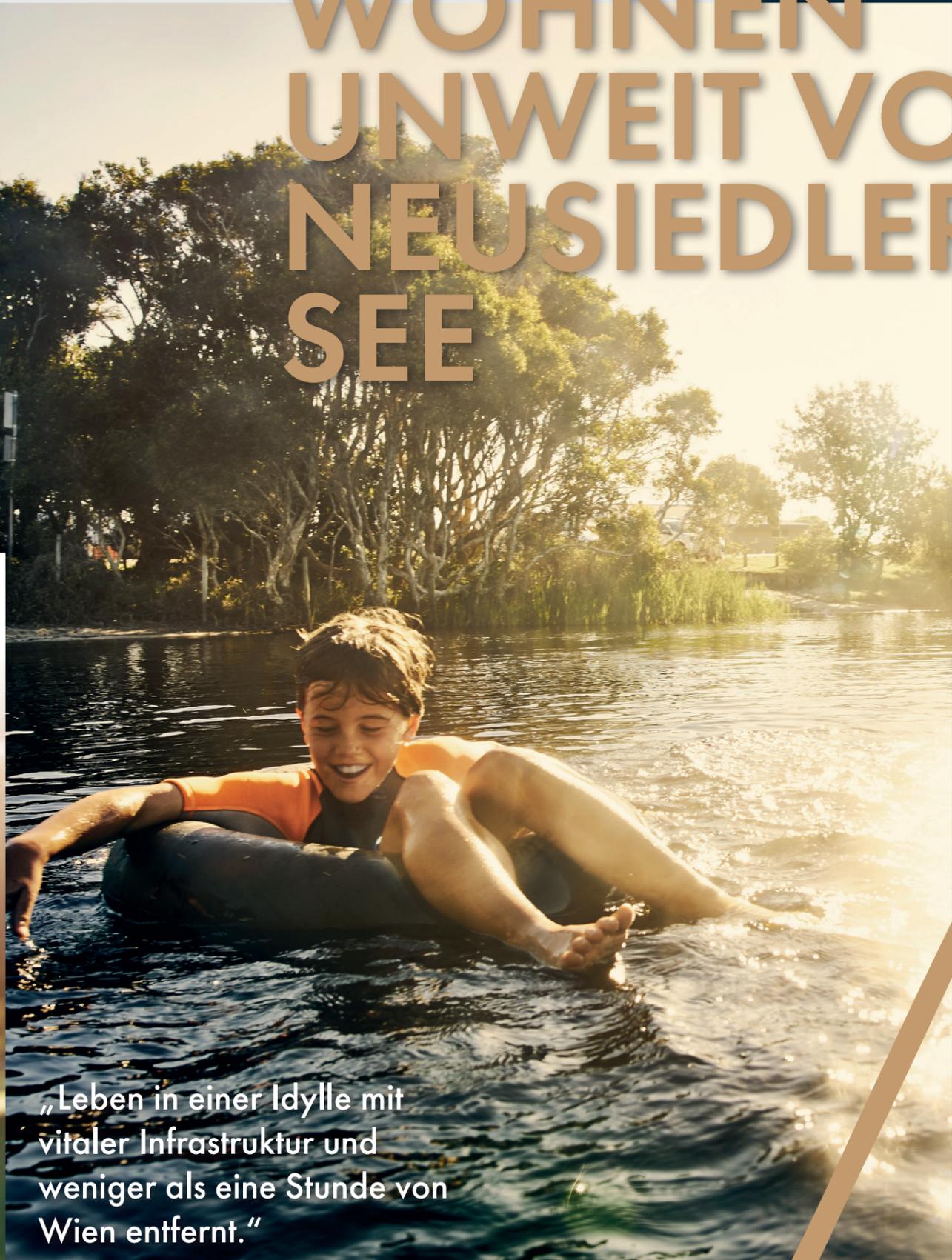
DASMOERBISCH.AT

„Das Mörbisch“ liegt in einer beschaulichen Wohngegend mit hoher Lebensqualität. Das Projekt passt sich durch den Umbau und der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes ideal an die Umgebung an.

Der Ort wurde erstmals als „possessio Megyes“ (der kirschenreiche Ort) 1254 urkundlich erwähnt. Auch die Römer hatten bereits 5.000 v. Chr. Siedlungen hier.

Wenn Sie sich Ihren möglicherweise zukünftigen Wohnort ansehen, könnten Sie auch einen Abstecher zum Mithras-Relief aus der römischen Zeit Pannoniens und zu den Hofgassen, die seit 2001 UNESCO-Weltkulturerbe sind, machen.

# FAIRES WOHNEN UNWEIT VOM NEUSIEDLER SEE



„Leben in einer Idylle mit vitaler Infrastruktur und weniger als eine Stunde von Wien entfernt.“

# WO DIE ENTSPANNUNG ZUHAUSE IST

DASMOERBISCH.AT

## Überblick

- 6 Eigentumswohnungen
- 6 PKW-Abstellplätze
- 84-135m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Außenbereiche
- Exklusive Projektgröße
- Seeblick

**FERTIGSTELLUNG - Q3 2023**

## BERATUNG UND VERKAUF



Alexander Pluskota MA  
+43 676 4504041  
mail@pluskota.immo



Sebastian Sokal  
+43 676 4504510  
sokal@pluskota.immo

Im vorliegenden Geschäftsfall ist die Pluskota Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig und steht mit dem Verkäufer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Im Falle einer positiven Vermittlung werden 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSSt. als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung gestellt.

### HAFTUNGSAUSCHLUSS:

Die Informationen in diesem Folder wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Sämtliche dargestellten Möbel sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Vertriebspläne sind nicht maßstabsgetreu. Die Darstellung der Visualisierung ist nicht realitätsgetreu. Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt - Änderungen dieser und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Naturmaße zu nehmen sind.

Dieses Projekt wird durch PARADERMA Handels GmbH realisiert.  
Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei zugänglich.  
Hinweis: HWB 93 kWh/m<sup>2</sup>a

6 Eigentumswohnungen  
6 PKW-Abstellplätze  
81-135m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Großzügige Außenbereiche  
Exklusive Projektgröße  
Seeblick

FERTIGSTELLUNG – Q3 | 2023



Alexander Pluskota MA  
CIS ImmoZert  
+43 676 4504041  
[mail@pluskota.immo](mailto:mail@pluskota.immo)

BERATUNG  
UND  
VERKAUF



Sebastian Sokal  
+43 676 4504510  
[sokal@pluskota.immo](mailto:sokal@pluskota.immo)

Im vorliegenden Geschäftsfall ist die Pluskota Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig und steht mit dem Verkäufer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Im Falle einer positiven Vermittlung werden 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSt. als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung gestellt.

**HAFTUNGSAUSCHLUSS:**

Die Informationen in diesem Folder wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Sämtliche dargestellten Möbel sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Vertriebspläne sind nicht maßstabsgetreu. Die Darstellung der Visualisierung ist nicht realitätsgetreu. Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt - Änderungen dieser und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Naturmaße zu nehmen sind.

Dieses Projekt wird durch PARADERMA Handels GmbH realisiert.

**Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei zugänglich.**

Hinweis: HWB 93 kWh/m<sup>2</sup>a