FORTRESS

LAKESIDE WEST GMBH

SEGELHAFEN WEST 55

7100 Neusiedl am See

Die Liegenschaft befindet sich direkt am Wasser in bester, seltenster Lage.

Das bauträgertaugliche 2.487 m² große Anwesen bestehend aus zwei benachbarten Grundstücken inkl. Bade- & Anlegeplatz befindet sich an der Wasserfront des „Hafen West“ am Neusiedlersee. Das vis‘a‘vis bildet der neu entwickelte Stadtteil von Neusiedl am See „Hafen West“. Eine ZT-Bebauungsstudie liegt dem Eigentümer vor, aus dieser eine Bebaubarkeit bei Vollausnutzung je nach Größe von ca. 10 bis 15 Luxusapartments hervorgeht.

Durch Verkäufe vergleichbarer exklusiver Apartmentobjekte werden derzeit € 6.500 bis 7000.-/m² Nutzfläche erzielt.

KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

DETAILS
zur Liegenschaft

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH

Grundstück

- Liegenschaften: EZ 6239 Gst-Nr 5770/104, 5770/133, 5770/103 sowie 5770/132
- Größe Liegenschaft: 2.487 m²
- Widmung: Bauland
- Erzielbare NFL: ca. 1.250 m² *
- Bootsliegeplätze

* inkl. Balkone und Terrassen, exkl. Gartenflächen / hauseigener Marina, ohne Gewähr!

Lage

- Hafen West / Neusiedl am See
- Seegrundstück
- Erholungsgebiet

Infrastruktur

Durch die guten Autobahnanbindungen sind diese Haupt-/Nebenwohnsitze von Wien in ca. 40 Minuten sowie von Bratislava in ca. 20 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung ist das Seebad bzw. die „Mole West“ zu Fuß zu erreichaen, ca. 5 Minuten Autofahrt entfernt liegt das „Outletcenter Parndorf“.

KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

DETAILS
zur Liegenschaft

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH

Lage

- Hafen West / Neusiedl am See
- Seegrundstück
- Erhohlungsgebiet
- Kernzone Welterbegebiet, direkt am See (Freiwasserzone, Seeufer, Schilfgürtel)

Infrastruktur

Durch die guten Autobahnanbindungen sind diese Haupt-/Nebenwohnsitze von Wien in ca. 40 Minuten sowie von Bratislava in ca. 20 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung ist das Seebad bzw. die „Mole West“ zu Fuß zu erreichaen, ca. 5 Minuten Autofahrt entfernt liegt das „Outletcenter Parndorf“.

KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

BEISPIELFOTOS

Siedlung am Hafen, direkte Nachbarschaft

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH

KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

BEISPIELFOTOS

Siedlung am Hafen

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH

KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 6239
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

****
Letzte TZ 289/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
5770/104	G	GST-Fläche	*	1014	
		Gärten(10)		947	
		Gewässer(20)		67	
5770/133	G	GST-Fläche	*	738	
		Gärten(10)		466	
		Gewässer(20)		272	
GESAMTFLÄCHE				1752	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a 2546/1998 RECHT der Benützung des Bootsanlageplatzes Nr 544 auf Gst 5570/43 für Gst 5770/104
5 gelöscht

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
FORTRESS Lakeside West GmbH (FN 433809f)
ADR: Heiligenstädter Lände 11a/2. Stock, Wien 1190
f 2702/2015 IM RANG 2529/2015 Kaufvertrag 2015-05-29 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 2546/1998
DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Führung eines Gewerbebetriebes und der Errichtung und Betriebes eines Geschäftslokales auf Gst 5770/104 gem Pkt IV Kauf- und Servitutsbestellungsvertrag 1997-08-07 für
Stadtgemeinde Neusiedl am See

4 a 1888/2003
REALLAST der Bezahlung der Kosten der Kanalerhaltung gem Pkt III 1 bis 3 Kaufvertrag 2003-01-31 für
Siedlerverein Neusiedl am See
Stadtgemeinde Neusiedl am See

5 a 1888/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Durchfürung der Schlammbaggerungs- und Sanierungsarbeiten gem Pkt III. 4. Kaufvertrag 2003-01-31 für
Siedlerverein Neusiedl am See
Stadtgemeinde Neusiedl am See

6 a 1888/2003
DIENSTBARKEIT des Befahrens mit Wasserfahrzeugen gem Pkt III. 5. Kaufvertrag 2003-01-31 über Gst 5770/133 für Gst

c 289/2016 Simultanhaftung mit EZ 6239

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 10.02.2016 10:39:09

Dr. Karl Heinz HALBRITTER ÖFFENTLICHER NOTAR * Neusiedl am See, Bgld. *

Öffentlicher Notar als Gerichtskommissär

JUSTIZ **REPUBLIK ÖSTERREICH**
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 6118
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

****
Letzte TZ 289/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
5770/103	G	Gärten(10)	*	600	
5770/132	G	Gewässer(20)	*	135	
GESAMTFLÄCHE				735	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
3 gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
FORTRESS Lakeside West GmbH (FN 433809f)
ADR: Heiligenstädter Lände 11a/2. Stock, Wien 1190
a 288/2016 IM RANG 5479/2015 Kaufvertrag 2015-11-24 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 218/1996
DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Führung eines Gewerbebetriebes und der Errichtung und Betriebes eines Geschäftslokales auf Gst 5770/103 gem Pkt IV Kauf- und Servitutsbestellungsvertrag 1994-11-28 für
Stadtgemeinde Neusiedl am See
2 a 1883/2003
REALLAST der Bezahlung der Kosten der Kanalerhaltung gem Pkt III 1 bis 3 Kaufvertrag 2003-01-31 für
Siedlerverein Neusiedl am See
Stadtgemeinde Neusiedl am See
3 a 1883/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Durchfürung der Schlammbaggerungs- und Sanierungsarbeiten gem Pkt III. 4. Kaufvertrag 2003-01-31 für
Siedlerverein Neusiedl am See
Stadtgemeinde Neusiedl am See
4 a 1883/2003
DIENSTBARKEIT des Befahrens mit Wasserfahrzeugen gem Pkt III. 5. Kaufvertrag 2003-01-31 über Gst 5770/132 für Gst 5770/135
5 a 289/2016 Pfandurkunde 2015-11-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)
b 289/2016 Kautionsband

5770/135
8 a 2702/2015 Pfandurkunde 2015-05-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)
b 2702/2015 Kautionsband
9 a 289/2016 Pfandurkunde 2015-11-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)
b 289/2016 Kautionsband
c 289/2016 Simultanhaftung mit EZ 6118

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
****

Grundbuch 10.02.2016 10:39:51

Dr. Karl Heinz HALBRITTER ÖFFENTLICHER NOTAR * Neusiedl am See, Bgld. *

Öffentlicher Notar als Gerichtskommissär

LAND **BURGENLAND**

LANDESAMTSDIREKTION
RAUMORDNUNG UND WOHNBAUFÖRDERUNG

Eisenstadt, am 29.10.2015
Sachb.: Michaela Stehlik
Tel.: +43 (0) 57 / 600 DW 2163
Fax: +43 (0) 2682/600-2936
E-Mail: post.ro@bgld.gv.at

Zahl: **LAD/RO.3273-10003-20-2015**

Betr.: **Stadtgemeinde Neusiedl am See, 2. Änderung des Teilbebauungsplanes "Segelhafen West", GENEHMIGUNG**

B E S C H E I D

Über den Antrag der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 18.08.2014 und 16.07.2015 entscheidet die Burgenländische Landesregierung als Aufsichtsbehörde wie folgt:

Spruch

Gemäß § 24 i.V.m. § 23 Abs. 8 des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, i.d.g.F., wird die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 12.08.2014 in der Fassung vom 15.07.2015, mit der der Teilbebauungsplan "Segelhafen West" geändert wird (2. Änderung), genehmigt.

Begründung

Die Stadtgemeinde Neusiedl am See hat mit Schreiben vom 18.08.2014 und 16.07.2015, Zahl: 0313-2/001-2014, die vom Gemeinderat am 12.08.2014 und 15.07.2015 beschlossene 2. Änderung des Teilbebauungsplanes "Segelhafen West" zur Genehmigung vorgelegt.

KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

Auszug der positiven, projektbezogenen Stellungnahme des Welterbe-Gestaltungsbeirats

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH

Verein Welterbe Neusiedler See
Obmann NR Erwin Preiner
Obmann-Stv. 2. LTPräs. Rudolf Strommer
GF DI Hannes Klein

Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
Tel.: +43/(0)5/7600-2531; +43/(0)664/8323412
Mail: office@welterbe.org; post.welterbe@bgld.gv.at
GESCHÄFTSSTELLE DES GESTALTUNGSBEIRATS ZUM WELTERBE NEUSIEDLER SEE

Verein WELTERBE Neusiedler See

Eisenstadt, am 3.3.2016

An die
Stadtgemeinde Neusiedl am See
Rathaus - Baubehörde
Hauptplatz 1
7100 Neusiedl am See

Betrifft: Welterbe-Gestaltungsbeirat Neusiedler See, Ferienwohnungen – Segelhafen West, Neusiedl am See

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Welterbe-Gestaltungsbeirat hat in seiner 9. Sitzung am 17.2.2016 u.a. das Bauvorhaben Ferienwohnungen im Segelhafen West beraten. Ich darf Ihnen im Auftrag und im Namen der Vorsitzenden des Beirates, LRin Astrid Eisenkopf, in der Folge einen Auszug aus dem Protokoll zukommen lassen, mit der Bitte um gefällige Kenntnisnahme.

Auszug aus dem Protokoll zum gegenständlichen Projekt:

Beschluss zur Beiratsempfehlung

- **Der Gestaltungsbeirat zum Welterbe Neusiedler See empfiehlt, gegebenenfalls zu prüfen, ob eine Planung möglich ist, die eine weniger dichte Bebauung des Geländes vorsieht und ob ein Durchgang zum Wasser im Bereich des Erdgeschosses vorgesehen werden kann.**
- **Der Beirat empfiehlt dem Bauwerber dringlich, die Empfehlungen der Vorbegutachtung von Prof.in Zech vollinhaltlich aufzugreifen und in der Umsetzung zu berücksichtigen (siehe Beilage, Seite 6).**
- **Bei Berücksichtigung dieser Empfehlungen sieht der Beirat keine Notwendigkeit für eine Wiedervorlage des Projektes.**

Die Vorprüfungsergebnisse von Frau Prof.in Zech finden Sie in der Beilage.

KONTAKT / EIGENTÜMER
FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien
Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

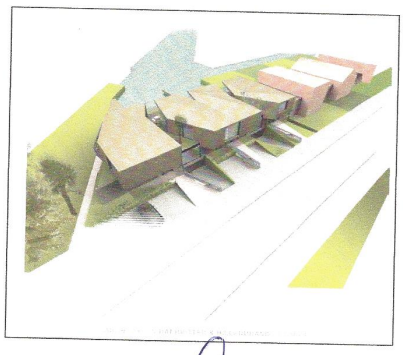
Liegenschaftsbewertung liegt vor

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH

Linz, am 15. September 2015

BEWERTUNG
der Liegenschaft
Seehafen West
A – 7100 Neusiedl am See

Auftraggeber	Michael Krause Fortress Lakeside West GmbH Heiligenstädter Lände 110/2. Stock A-1190 Wien
Zweck der Beauftrag	Feststellung des Verkehrswertes der unbebauten Liegenschaft KG 32016, EZ 6239 Gst Nr. 5770/104 und Gst Nr. 5770/133
Auftragsdatum	04. September 2015
Bewertungsstichtag	15. September 2015

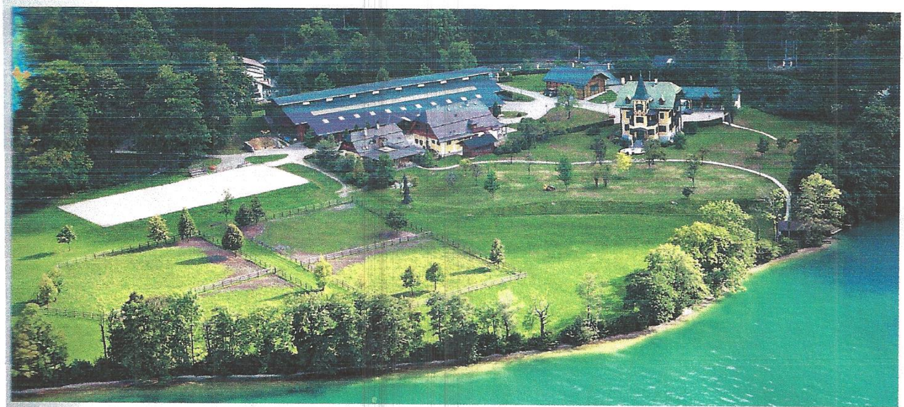


Der Sachverständige

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Mag.
Peter Stitz

Linz, 15.September 2015
(Ing. Mag. Peter Stitz)

ING. MAG. PETER STITZ ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
4020 LINZ, BULGARIPLATZ 7, MOB 0650/8425849 e-mail: peter.stitz@aon.at



FAMILIE PERFETTI, INDUSTRIELLE
Burgau

Das größte Privatgrundstück am See gehört der italienischen Süßwarenhersteller-Familie Perfetti (Mentos-Bonbons). Ein riesiges Gestüt mit Reithalle und Turnierplätzen direkt am See lässt Staunen. Auch die Wohnimmobilien glänzen mit schönster Villenarchitektur. Steht angeblich zum Verkauf. Kolportierter Preis: 50 Millionen Euro.

Hochkultur mit Festspielflair statt Techno-Halligalli. Soignierte Herrschaften mit altem Geld statt aufgetakelter Boutiqueverkäuferinnen in Hotpants. Der Attersee hat dem Wörthersee in Sachen Lebensgefühl, Stil und Ambiente den Rang abgelaufen. Industrielle, Unternehmer, Topmanager und Künstler ziehen die unaufgeregte Atmosphäre des Salzkammerguts vor. Hier ist man unter sich. Und wird es auch bleiben – denn zwischen Unterach und Seewalchen sind mittlerweile auch die Grundstückspreise an der Kärntner Konkurrenz weit vorbeigezogen. Unter 1.800 Euro ist der Quadratmeter einer Uferimmobilie nicht mehr zu haben. Nach oben ist der Kostenfaktor fast unlimitiert. In dieser Preisklasse liegt an anderen Seen schon die Obergrenze.

Was ebenfalls für eine Beschränkung an neureichem Zuzug sorgt, ist die extreme Verknappung des Angebots an Topliegenschaften. Seevillen wechseln äußerst selten den Besitzer. Und wenn, dann gehen die Millionendeals höchst diskret über die Bühne. Hier redet man nicht über Geld, man hat es. Und schweigt. Einzig die rund 70 Millionen Euro teure frühere Villa des Linzer Industriellen Gerhard Andlinger sorgt immer wieder für Gerüchte über potenzielle Käufer – russische Interessenten inklusive. Der Rest der Seegesellschaft ist oft schon seit vielen Jahrzehnten ansässig und entsprechend stolz darauf.

Promifaktor. An prominenten Namen entlang des Ufers mangelt es freilich nicht: Die Familien Flick, Turnauer, Leitl, Dichand, Waldheim bewohnen herrliche Liegenschaften. Hinzu kommen der oberösterreichische Bieradel und internationale Industrielle wie die Eigentümer der Mentos-Bonbonfabrik oder Storck (Werthers Echte). Ex-ÖIAG-Chef Peter Michaelis ist ebenso am Attersee präsent wie Ex-Siemens-Chef Peter Löscher oder ÖBB- und RHI-Legende Helmut Draxler. Abgerundet wird die Palette von Ärzten, Verlegern, >

RANKING
So viel kostet Seegrund mit Bauland-Widmung

See	Seegrundstück Preis/m²	Lage
Attersee	bis 3.500 Euro	Das ruhige Südufer ist am teuersten.
Wörthersee	bis 1.800 Euro	Hotspots: Velden, Pörtschach, Maria Wörth.
Wolfgangsee	bis 1.700 Euro	Wenig Bewegung am Markt, kaum Verkäufe.
Mondsee	bis 1.500 Euro	Relativ unverbaut. See im Privatbesitz.
Fuschlsee	bis 1.500 Euro	Kaum Baulandwidmung, rare Deals.
Traunsee	bis 1.300 Euro	Gmunden und Traunkirchen haben beste Lage.
Millstätter See	bis 1.200 Euro	Boomt. Preise steigen aktuell stark an.
Ossiacher See	bis 1.100 Euro	Apartment-Wohnungen dominieren.
Faaker See	bis 1.000 Euro	Wenig Glamour, reges Italiener-Interesse.
Neusiedler See	bis 1.000 Euro	Einzellagen gibt es schon ab 300 Euro/m².

KONTAKT / EIGENTÜMER

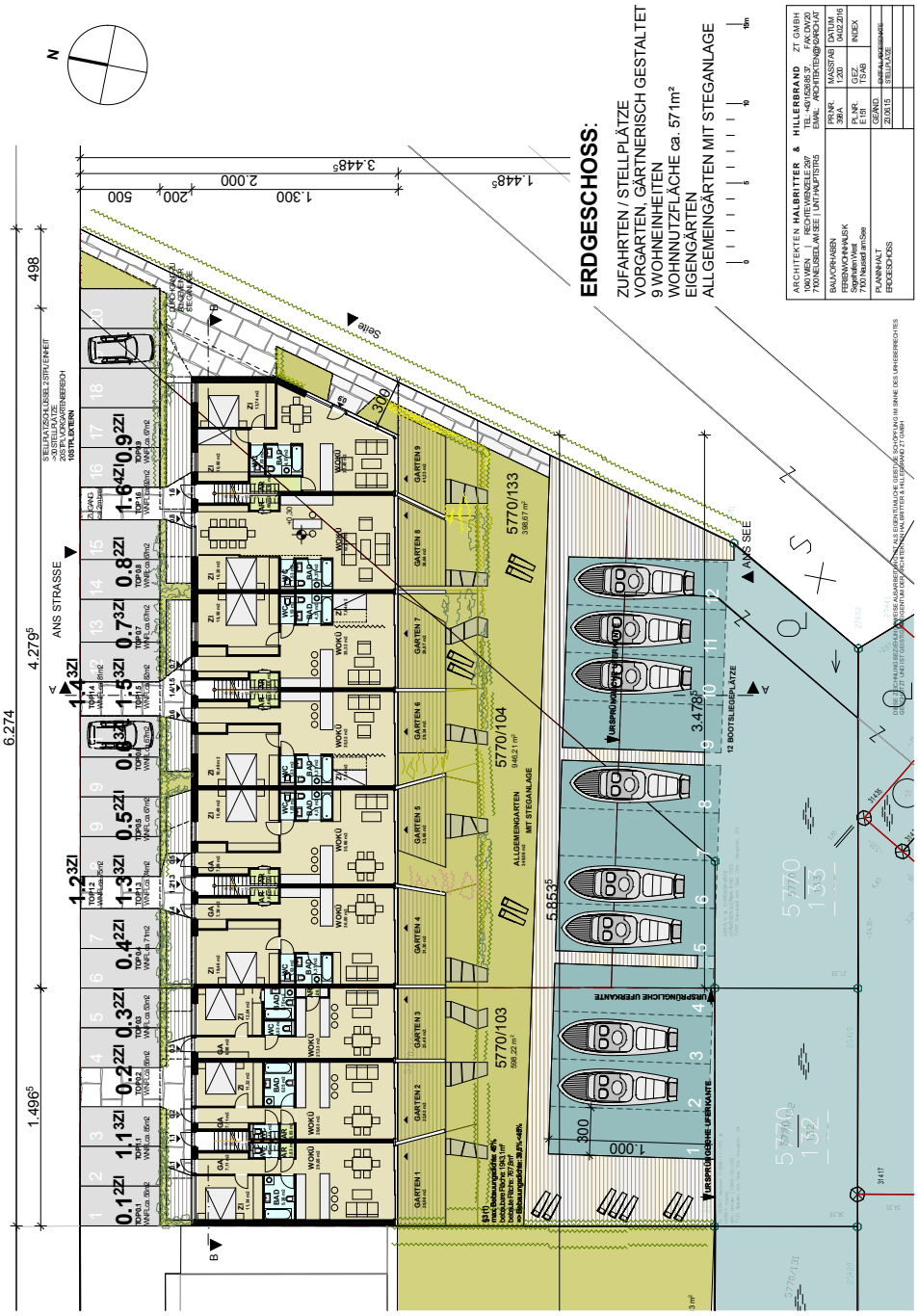
FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

GRUNDRISS EG

Projekt Segelhafen West 55

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH



KONTAKT / EIGENTÜMER

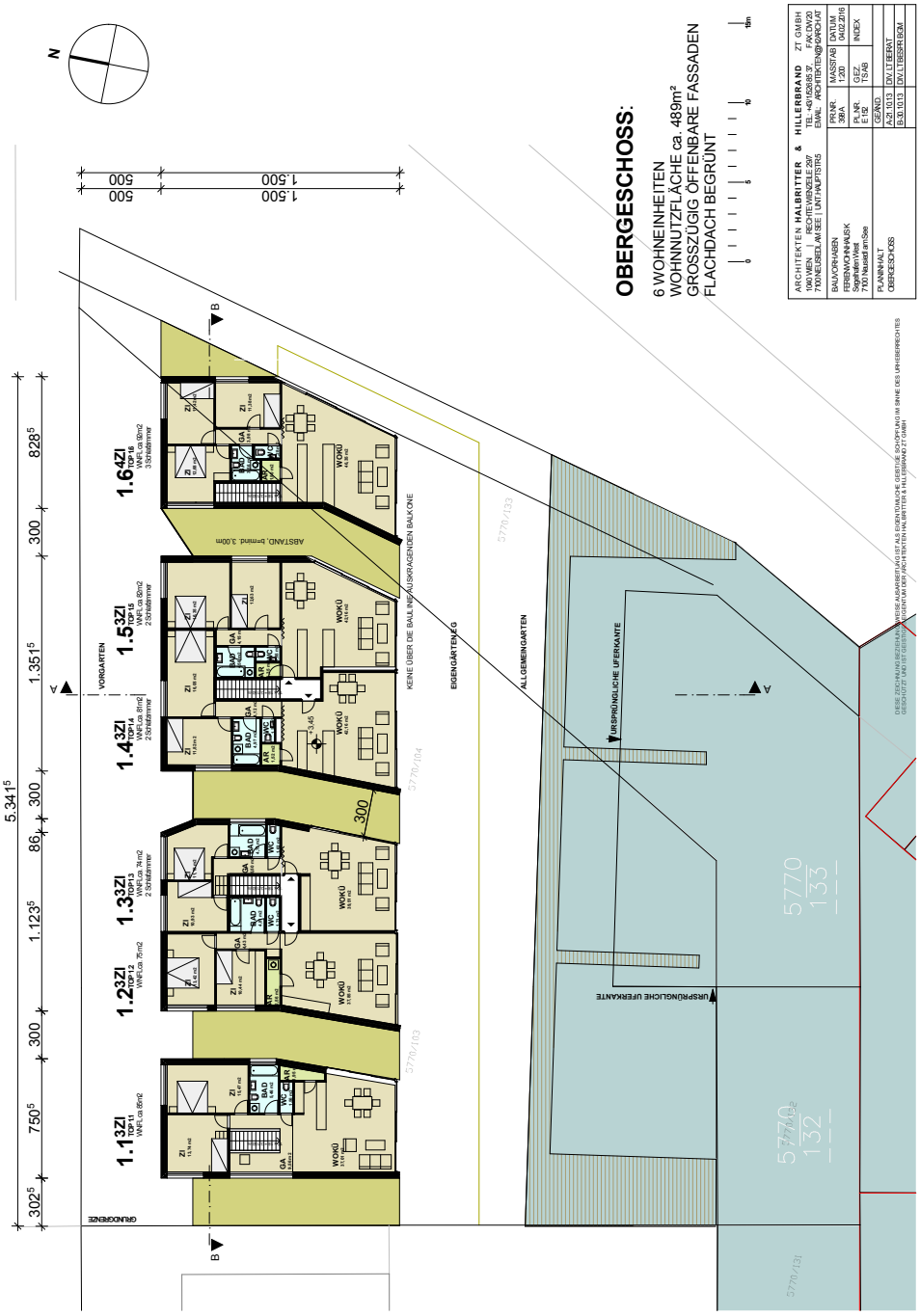
FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

GRUNDRISS OG

Projekt Segelhafen West 55

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH



KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at

SCHAUBILDER

Projekt Segelhafen West 55

FORTRESS
LAKESIDE WEST GMBH

KONTAKT / EIGENTÜMER

FORTRESS
Lakeside West GmbH
Heiligenstädter Lände 11a
A-1190 Wien

Tel. +43 699 13 25 95 65
office@fortress.at
www.fortress.at