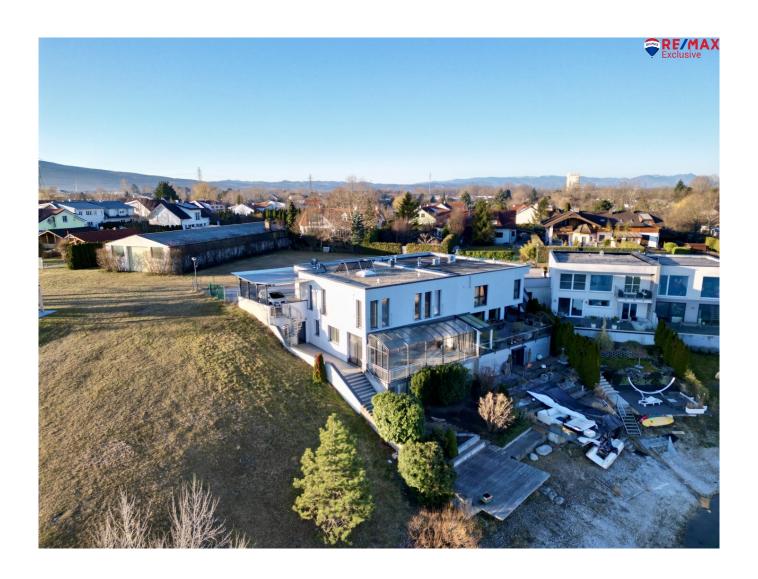
Wohnen am Wasser - 192m² Wohnfläche & direkter Seezugang auf Pachtgrund!



Objektnummer: 3052

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Einfamilienhaus Art:

Land: Österreich 7201 Neudörfl PLZ/Ort:

Baujahr: 2009 **Zustand:** Gepflegt Alter: Neubau Wohnfläche: 192,20 m²

Zimmer: 4 Bäder: 1 WC: 2 1

Terrassen: Stellplätze:

B 43,00 kWh / m² * a Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **A+** 0,68 659.000,00€

Kaufpreis: Betriebskosten: 48,86 €

23.724,00 € inkl. 20% USt.

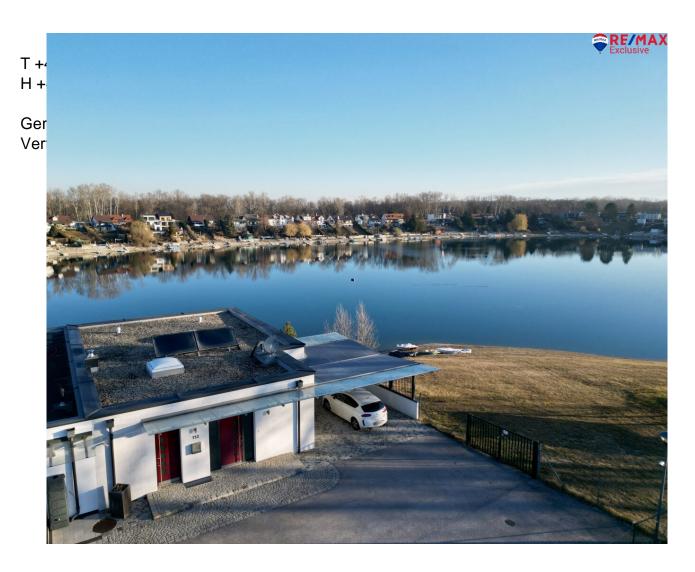
Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner



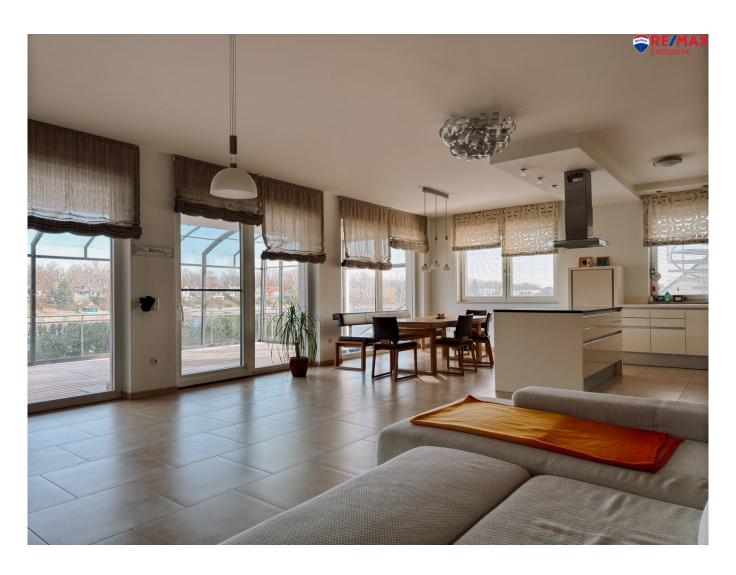
Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG Neunkirchner Straße 9/1 2700 Wiener Neustadt



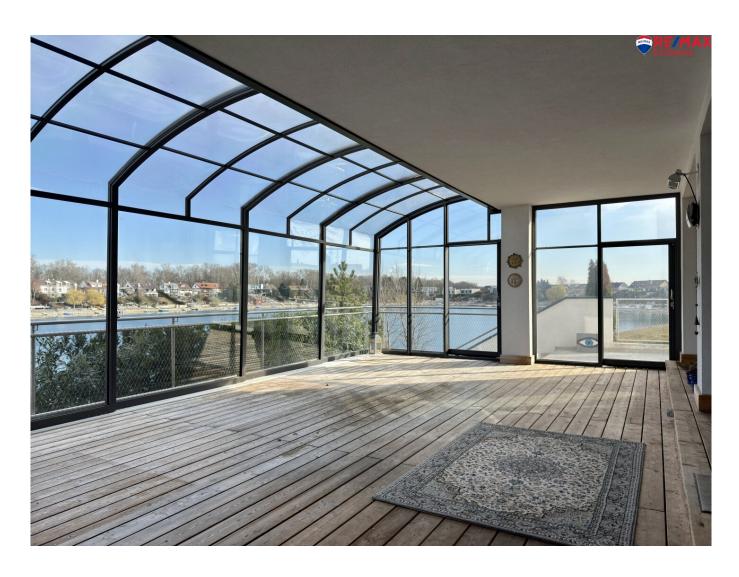






























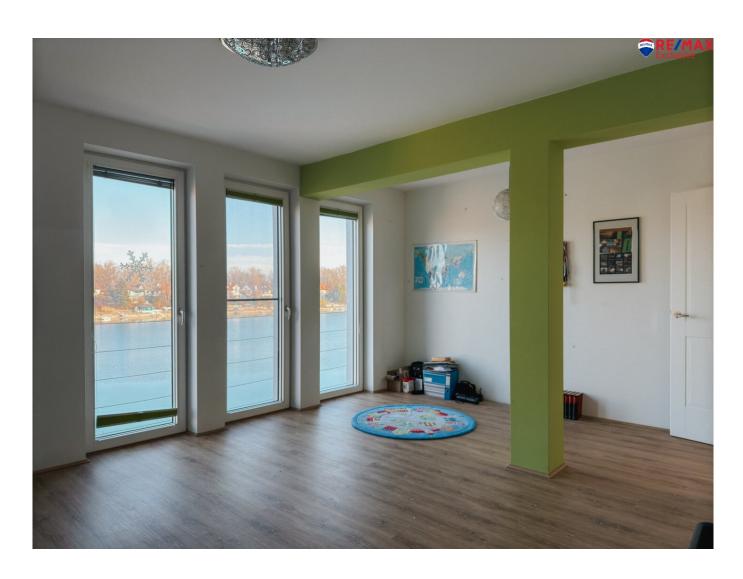


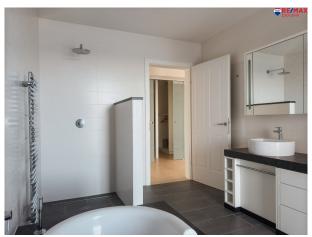


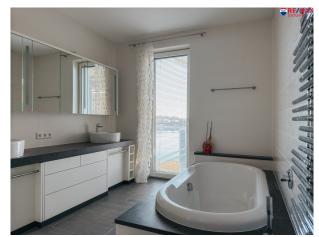


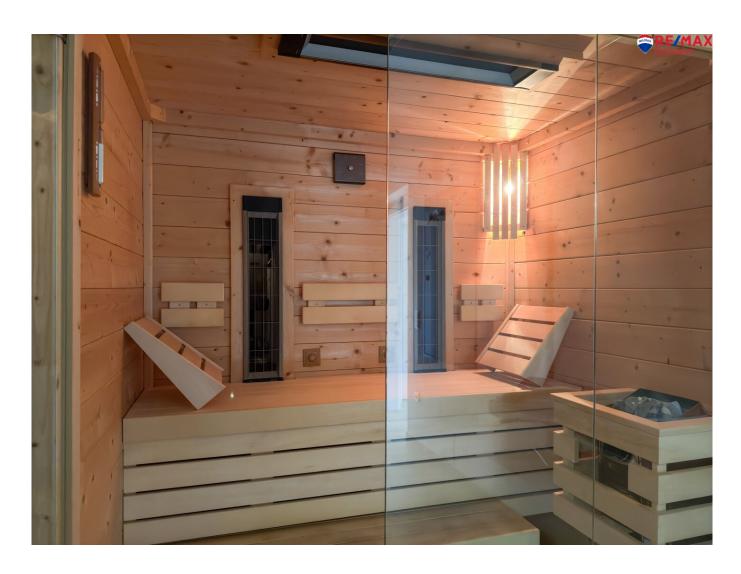


















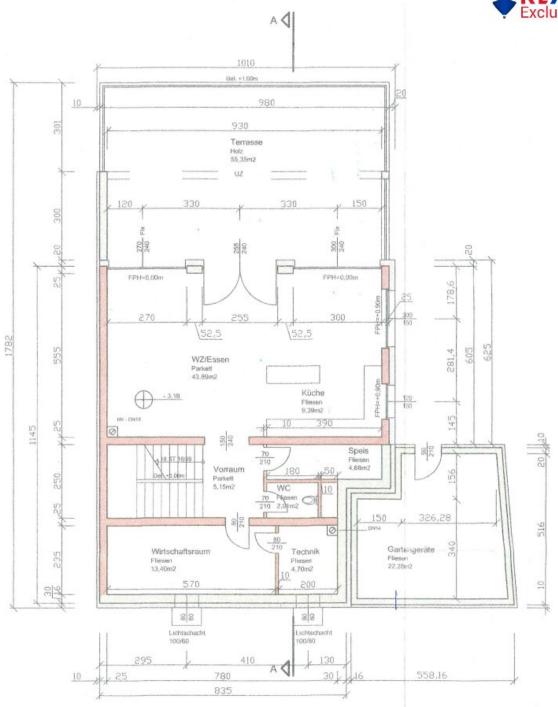






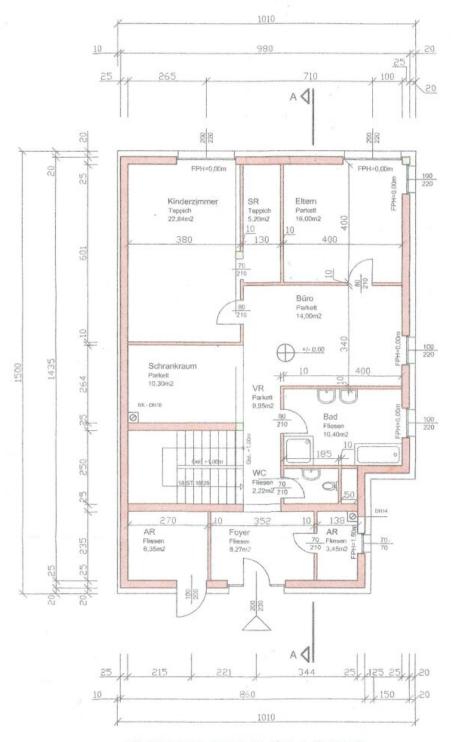






ERDGESCHOSS

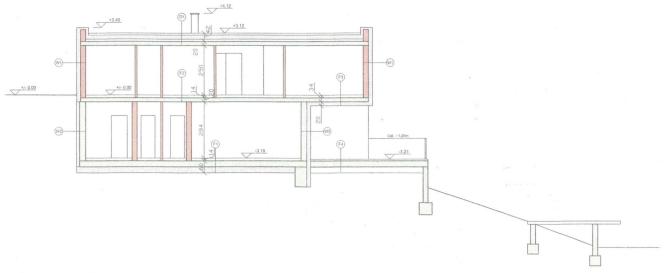






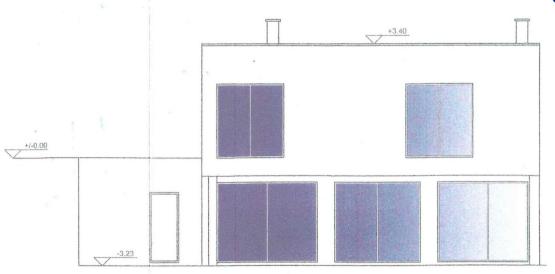
OBERGESCHOSS



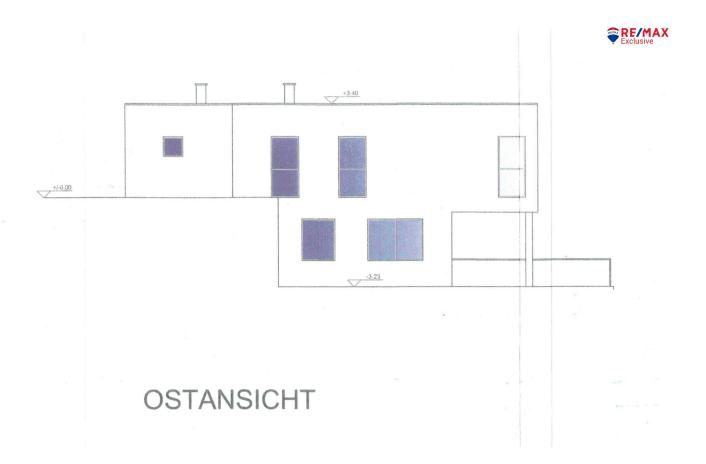


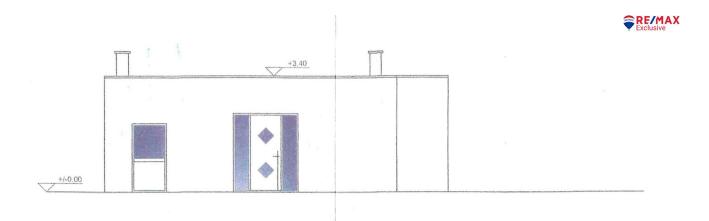
SCHNITT A-A





NORDANSICHT





SÜDANSICHT





Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Kurzfristige Entscheidungen möglich

Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

Österreichweit



Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie € 659 000,00 Nebenkosten geschätzt € 65 900,00

Kreditbetrag € 579 920,00 Eigenmittel € 144 980,00

 Laufzeit in Jahren
 35,00
 Zinssatz
 3,50%

 20 Jahre Fix
 3,50%

beispielhafte Rate € 2 504,61

Gesamtbelastung *) € 1 051 935,79

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 05.03.2025



Mag. (FH) Barbara Lon +43 680 23 81 282 barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc +43 660 525 79 21 mario.hoeller@realfinanz.at

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher **Heimlade-Station**



Energieunabhängigkeit für Seeanlage Uferstraße 112,7201 Neudörfl in 6 bis 8 Wochen fix fertig

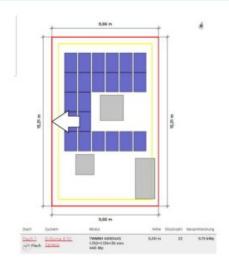
Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams





Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

RF/MAX

Wir planen individuell für Sie und auf Ihren Strombedarf abgestimmt

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec +43 660 27 00 150 mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer ca. 192 m² großen Wohnfläche am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight stellt der hell durchleuchtete Wohnessbereich dar, mit direktem Blick auf den See. Weiteres bietet das Objekt neben einer Sauna und Infrarotkabine, eine ca. 55 m² große Terrasse mit einem mobilen Windfang, eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie hochwertige Holz/Alu-Fenster.

Beheizt wird mittels einer Fußbodenheizung durch eine Gas-Therme. Das Warmwasser wird mit der Selbigen sowie mit Solar gewonnen.

Highlights:

- Baujahr 2009
- Sauna in Kombination mit Infrarot
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 2 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- hochwertige Wohnküche inkl. Geräten und Granitplatte
- Solaranlage
- Vollwärmeschutzfassade (20 cm)
- 3-fach Holz/Alu-Fenster von Internorm
- Carport für 2 Pkw's
- Außenbeleuchtung

- Böden aus excl. Vinyl, Fliesen und Granit
- Terrasse (ca. 55 m²) mit einem mobilen Windfang und Ausblick auf den See
- gepflegter Garten, Liegeplattform und Steg
- großer Geräteraum für den Garten (ca. 22,28 m²)

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, offener Wohnessbereich, Speis, Terrasse, WC, Technikraum, Büro/Wirtschaftsraum

OG: Foyer, Abstellraum, Galerie bzw. Büro, zentraler Schrankraum, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, 2 Schlafzimmer mit Blick auf den See.

Der Mietvertrag für das Grundstück wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, mit einer mieterseitigen Vertragsverlängerung von weiteren 10 Jahren!

Basismiete 1. Vertragsperiode: € 8.316,00

Basismiete 2. Vertragsperiode: € 9.148,00

zuzüglich Betriebskosten: € 586,33 (jährlich)

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 659.000,--

Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet

werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <3.500m Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <2.500m Höhere Schule <3.000m Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <3.000m Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <2.000m Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap