

## **Ferienhaus mit Wintergarten und privatem Seezugang**



**Objektnummer: 1059**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Ferienhaus                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2491 Neufeld an der Leitha       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2006                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 93,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 120,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 615,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,24                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 187.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 1.558,33 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

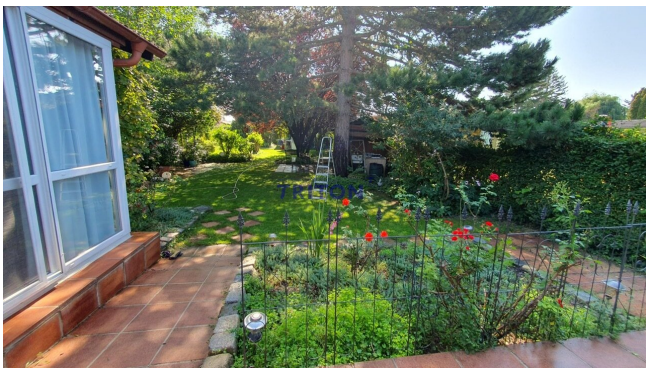
## Ihr Ansprechpartner



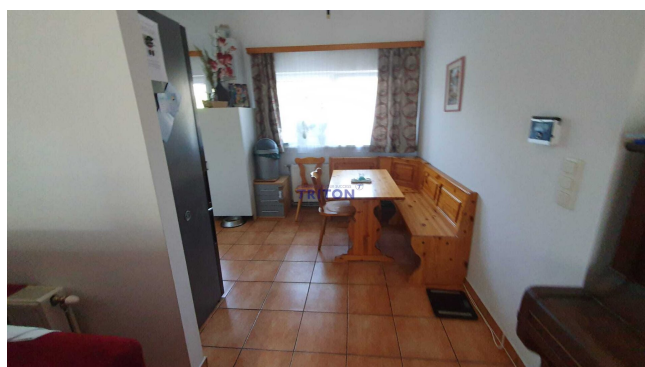
**Mag. Bogumila Daum**

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

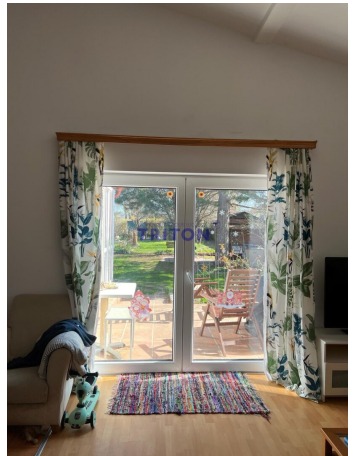






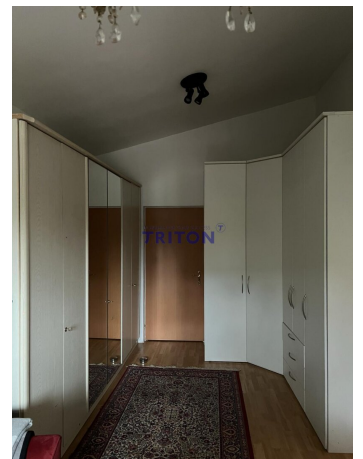


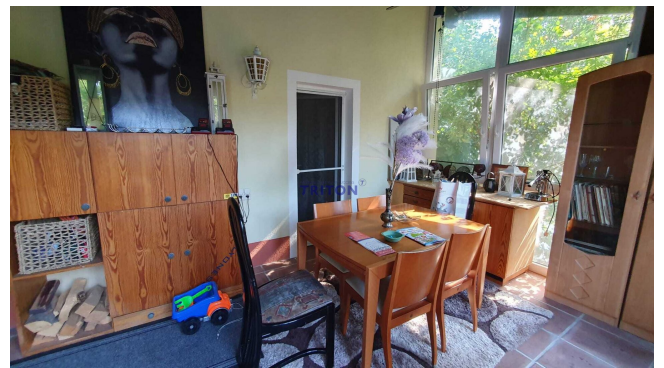












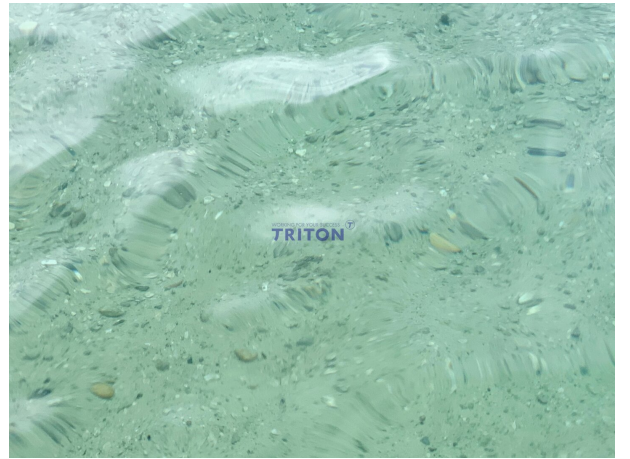




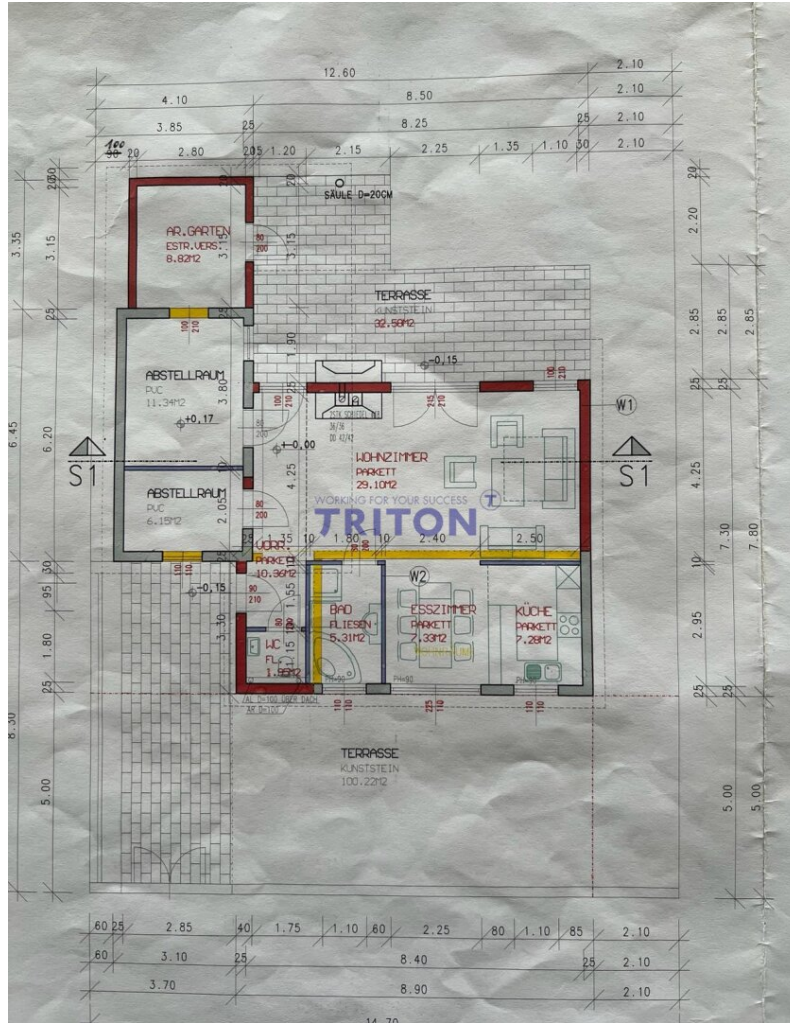












| DACH UND WANDAUFBAUTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>(D1) HINTERLÜFTETES ZIEGELDACH 35 CM</b><br>2,50 CM DACHZIEGEL<br>3,50 CM LATÜNG 35 MM<br>5,00 CM KONTERLÄTTUNG D=5,0 CM<br>0,30 CM BITUMENBAHN<br>2,50 CM SOHALUNG (HINTERLÜFTET)<br>0,00 CM SPARRN, DAZW.<br>4,00 CM HINTERLÜFTUNG<br>12,00 CM STÄNDERKONSTRUKTION AUS FICHTE (MAX 15X)<br>UND MINERALWOLLE FÜR DECKE ODER DACH<br>10,00 CM ISOVER UNIROLL-KLEMMFILTZ UNI 10<br>0,00 CM 1 LAGE PE-FOLIE, STOSSE VERKLEBT INNEN<br>2,50 CM SPARSCHÄLUNG<br>1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKf<br>1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKf |  |
| <b>(W1) AUSSEHWAND 25,0 CM</b><br>0,40 CM SILIKATDÜNNPUTZ<br>5,00 CM EXPAND. POLYSTYROL EPS-F<br>0,50 CM ZEMENTKLEBER<br>20,00 CM HOLZRIEGELKONSTR. DAZW: WÄRMEDÄMMUNG<br>1,50 CM GKf PLATTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <b>(W2) GKB SCHEIDEWAND 10,00 CM</b><br>1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN<br>1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN<br>0,00 CM ALUPROFIL D=5,0 CM DAZWISCHEN<br>9,00 CM ISOVER TRENNWANDKLEMMFILTZ TW-KF50<br>1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN<br>1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>(B1) BODENAUFBAU NASSRÄUME</b><br>1,00 CM FLIESEN IM DÜNNBETT<br>0,50 CM FEUCHTIGKEITSSOLIERUNG<br>5,00 CM ESTRICH<br>3,50 CM POLYSTYROL<br>BESTEHENDE STB DECKE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein liebevoll gestaltetes Ferienhaus, das im Jahr 2006 errichtet wurde und mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> ganzjährig bewohnbar ist. Das Haus ist als Superädifikat errichtet, sodass für das Grundstück eine jährliche Pacht zu entrichten ist.

Ein besonderes Highlight ist der private Zugang zum Neufelder See, der nur wenige Schritte entfernt liegt. Hier genießen Sie entspannte Stunden am Wasser, sei es zum Schwimmen, Sonnenbaden oder einfach zum Abschalten in idyllischer Natur.

Der gemütliche Wintergarten lädt das ganze Jahr über zum Verweilen ein. Für wohlige Wärme sorgen eine neu installierte Gasheizung sowie ein Holzofen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Der Gartenbereich bietet mit zwei praktischen Gartenhäuschen viel Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitutensilien. In der Einfahrt steht ausreichend Platz für einen PKW-Abstellplatz zur Verfügung.

Ein TV-Kabel-Plus-Anschluss ist im Haus vorhanden.

Raumaufteilung im Überblick:

Vorzimmer: 10,36 m<sup>2</sup>

Wintergarten: ca. 12 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 29,58 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer: 6,15 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 11,34 m<sup>2</sup>

Küche: 7,28 m<sup>2</sup>

Esszimmer: 7,33 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 5,31 m<sup>2</sup>

Getrennte Toilette: 1,95 m<sup>2</sup>

Konditionen für das Feriengrundstück:

Jährliche Pacht (2025 – 2035): € 7.170,-- (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Jährliche Pacht (2035 – 2045): € 7.887,-- (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Betriebskosten 2025: € 386,25 jährlich

Errichtungsgebühr: € 850,-- (einmalig)

Vergebührung: € 764,12 (einmalig)

Dieses Haus vereint Komfort, Funktionalität und Naturverbundenheit – perfekt für alle, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger Umgebung mit direktem Seezugang suchen.

-----  
Neufelder See – Natur, Erholung & Freizeit

Der Neufelder See begeistert mit klarem Wasser und idyllischer Natur – ideal zum Entspannen und Abschalten.

Freizeit & Sport:

Vielfältige Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Windsurfen, Angeln sowie Rad- und Wanderwege. Für Sportbegeisterte gibt es Beachvolleyball, Tauchen und mehr.

Familienfreundlich:

Gepflegte Strände & Spielplätze machen den See zum perfekten Ausflugsziel für Familien.

Kulinarik & Veranstaltungen:

Restaurants und Cafés bieten regionale & internationale Küche. Zahlreiche Events & Sommerfeste sorgen für Abwechslung.

Gute Erreichbarkeit & Unterkünfte:

Leicht zugänglich per Auto & öffentl. Verkehr. Vielfältige

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Bogumila Daum

Mob: +43/660 52 474 23



## Charming Holiday Home with Winter Garden and Private Lake Access

This lovingly designed holiday home, built in 2006, is now for sale. With a living area of approximately 93 m<sup>2</sup>, it is suitable for year-round living. The house is built as a Superädifikat, meaning an annual lease fee must be paid for the land.

A special highlight is the private access to Neufelder See, just a few steps away. Here, you can enjoy relaxing moments by the water—whether swimming, sunbathing, or simply unwinding in a peaceful natural setting.

The cozy winter garden provides a wonderful retreat throughout the year. For warmth and comfort, the home features a newly installed gas heating system as well as a wood-burning stove, ensuring a pleasant living atmosphere.

The garden area includes two practical garden sheds, offering ample storage for tools, bicycles, or leisure equipment. The driveway provides sufficient parking space for a car, and a TV Cable Plus connection is already in place.

### Key Features:

Entrance Hall: 10.36 m<sup>2</sup>

Winter Garden: approx. 12 m<sup>2</sup>

Living Room: 29.58 m<sup>2</sup>

Children's Room: 6.15 m<sup>2</sup>

Bedroom: 11.34 m<sup>2</sup>

Kitchen: 7.28 m<sup>2</sup>

Dining Room: 7.33 m<sup>2</sup>

Bathroom: 5.31 m<sup>2</sup>

Separate Toilet: 1.95 m<sup>2</sup>

## Lease Conditions for the Holiday Property:

Annual Lease Fee (2024 – 2034): € 6,944 (adjusted according to VPI 2020)

Annual Lease Fee (2034 – 2044): € 7,638 (adjusted according to VPI 2020)

Operating Costs 2024: € 407.82 per year

One-time Establishment Fee: € 850

One-time Registration Fee: € 743.68

This property combines comfort, functionality, and a connection to nature—perfect for those seeking a cozy home in a peaceful location with direct lake access.

Let me know if you'd like any refinements!

-----

## Summer at Neufelder See – Nature, Relaxation & Recreation

Neufelder See impresses with its crystal-clear water and idyllic surroundings—perfect for unwinding and relaxing.

### Leisure & Sports:

A variety of activities including swimming, sailing, windsurfing, fishing, as well as cycling and hiking trails. Sports enthusiasts can enjoy beach volleyball, diving, and more.

### Family-Friendly:

Well-maintained beaches & playgrounds make the lake an ideal destination for families.

### Cuisine & Events:

Restaurants and cafés offer regional & international cuisine. Numerous events & summer festivals provide entertainment.

### Accessibility & Accommodations:

Easily reachable by car & public transport, with diverse accommodation options from camping to hotels.

The perfect blend of relaxation, nature & activity



For questions and viewings, I am at your disposal!

Bogumila Daum

Mob: +43/660 52 474 23

Triton-Immobilienvermittlungs GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap