

**SECRET ISLAND - Badehütte am Neusiedler See inkl.
eBoot**



Objektnummer: 5372/287

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 7071 Rust |
| Nutzfläche: | 47,00 m ² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Kaufpreis: | 89.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14 / 4
1030 Wien

H +43 660 214 66 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























SECRET ISLAND - Badehütte am Neusiedler See inkl. eBoot

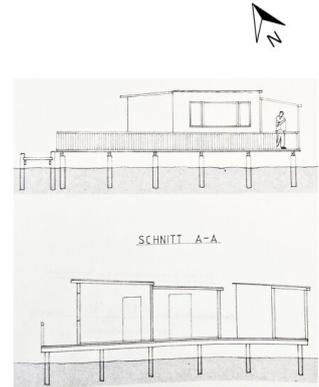
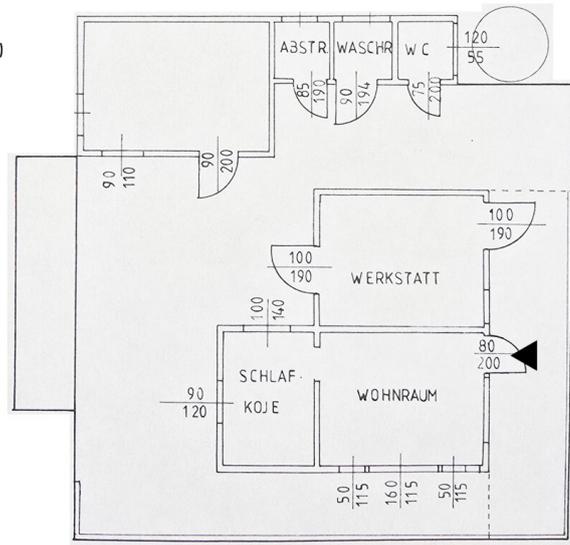
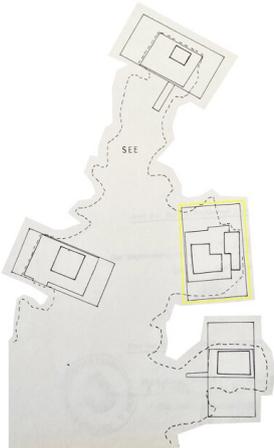
7071 Rust

Badehütte ca. 32m²

Nebenräume ca. 15m²

Terrasse/Anlegesteg ca. 8m² (5,6m x 1,4m)

Plateau ca. 124m² (11,5m x 10,8m)



Objektbeschreibung

***** exklusiv auf www.cruz-immobilien.at *** SECRET ISLAND - Badehütte am Neusiedler See inkl. eBoot:**

Objektbeschreibung

Ein gemütlicher offener Wohnbereich mit direktem Panoramablick auf Ihren privaten Steg. Dieser diskrete Rückzugsort liegt direkt am Wasser auf einem großzügigen Plateau in der idyllischen Ruster Bucht – eingebettet in Schilf, fernab von Hektik und Trubel. Die Hütte umfasst rund 32 m² Wohnfläche sowie etwa 15 m² an funktionalen Nebenräumen. Innerhalb von 15 Minuten erreichen Sie mit Ihrem privaten e-Boot the "**Secret Island**", ein traumhafter Rückzugsort als Wochenenddomizil sowie auch als Investment. Eine dezentralisierte unabhängige idyllische heimliche Insel, verbunden inmitten der Natur, erreichbar innerhalb von 60 Minuten von Wien.

Das Herzstück ist der offene Wohnraum mit großer Glasfront, die einen ungehinderten Blick auf See und Natur eröffnet. Die angeschlossene Terrasse aus Holz lädt zum Sonnenbaden, Lesen oder gemütlichen Essen direkt über dem Wasser ein. Nördlich zum Wohnbereich befindet sich das Schlafzimmer samt neuwertiger Daikin Klimaanlage, ausgestattet mit 2 Fenstern sowie einem Doppelbett. 2 weitere Kojen mit jeweils einem Stockbett (für 2 Personen) befinden sich in den hinteren Nebenräumen. Im hinteren Bereich der 2 Schlafkojen befindet sich der modernisierte Technikraum: eine neuwertige PV-Anlage mit ca. 2KW PV-Leistung sowie 4x 240AH / ca. 46kw VARTA Speicher samt neuem Wechselrichter wurden im Technikraum untergebracht. Ebenfalls befindet sich hier eine neuwertige Osmose-Filteranlage sowie der Brauchwassertank. Weiter südlich der Terrasse entlang erreichen Sie außerdem einen eigenen Dushraum sowie ein separates WC. Die Sammlung des Abwassers erfolgt über einen 2m³ Abwassertank der bei durchschnittlichem Gebrauch etwa 2x jährlich von der Gemeinde Rust abgeholt wird.

besondere Highlights

- großzügiges Plateau (ca. 124 m²)
- privater Anlegesteg mit direktem Seezugang
- inklusive e-Boot sowie 2 neuwertigen 240AH VARTA Batterien
- Photovoltaik-Anlage inklusive 4 neuwertigen 240AH VARTA Batterien auf 48V für ein

autarkes Stromsystem

- hochwertige und leistungsstarke Klimaanlage der Fa. Daikin
- neuwertige Osmose-Filteranlage

laufende Kosten bzw. Pachtzins

- Miete 2025-2035: EUR 1.900,- pro Jahr - wertgesichert nach dem VPI 2020 - inkl Grundsteuer
- Errichtungsgebühr: EUR 850,- (einmalig)
- Vergebührung: EUR 199,- (einmalig)
- Mietverlängerung: Vormietrecht für weitere 10 Jahre (2023-2045) mit einer Miethöhe von EUR 2.090,- pro Jahr
- Gebühr für Entsorgung des Abwassertank 300,- jährlich bzw. je Entsorgung
- Gebühr für Bootanlegeplatz je nach Bedarf

Lage & Infrastruktur

Die Badehütte befindet sich in der exklusiven Ruster Bucht, einer der gefragtesten Lagen am Neusiedler See. Die Umgebung ist geprägt von **absoluter Ruhe, intakter Natur und direktem Zugang zum Wasser** – ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Gleichzeitig bietet die nahegelegene Stadt Rust ein **vielfältiges Freizeit- und Versorgungsangebot**. In wenigen Minuten erreicht man die historische Altstadt von Rust, die mit gemütlichen Heurigen, ausgezeichneten Restaurants, kleinen Boutiquen und Cafés zum Verweilen einlädt. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinkultur und die berühmten Störche, die hier jährlich nisten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und

Banken zur Verfügung, alles bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Auch für **Unterhaltung** ist gesorgt: Das Seebad Rust mit Liegewiese, Gastronomie und Bootsverleih befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Region bietet ein großes Netz an Radwegen, eine Segelschule, kulturelle Veranstaltungen wie die Seefestspiele Mörbisch oder Konzerte im Schloss Esterházy in Eisenstadt – alles innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Rust sowohl von Wien (ca. 1 Stunde) als auch von Eisenstadt (ca. 30 Minuten) rasch erreichbar. Parkmöglichkeiten befinden sich im Bereich des nahegelegenen Storchencamps, von wo aus man bequem zu Fuß oder mit dem Boot zur Hütte gelangt.

- Inmitten der Ruster Bucht – absolute Ruhelage direkt am See
- **UNESCO-Welterbe Neusiedler See: einzigartige Natur- und Vogelwelt**
- fußläufig erreichbar: **Weinstadt Rust mit Gastronomie, Hafen und Altstadt**
- ca. **30 Minuten** nach Eisenstadt, ca. **60 Minuten** nach Wien
- **Parkplatz** und **Bootszugang** über das nahe gelegene Storchencamp
- Idealer Standort für **Segler, Fischer, Naturfreunde** und **Sonnenanbeter**

Energieausweis

Für diese Liegenschaft kommt der Ausnahmekatalog gemäß § 5 EAVG zur Geltung, sodass hierfür kein Energieausweis erforderlich ist.

Maklerprovision

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herr Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten

zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <2.000m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap