Seeluft - Einfamilienhaus auf Pachtgrund mit ca. 189 m² Wfl. am Neudörflersee zu kaufen!

Objektnummer: 3058

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörfl
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	48,86 €

Provisionsangabe:

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Skalnik, BSc MBA

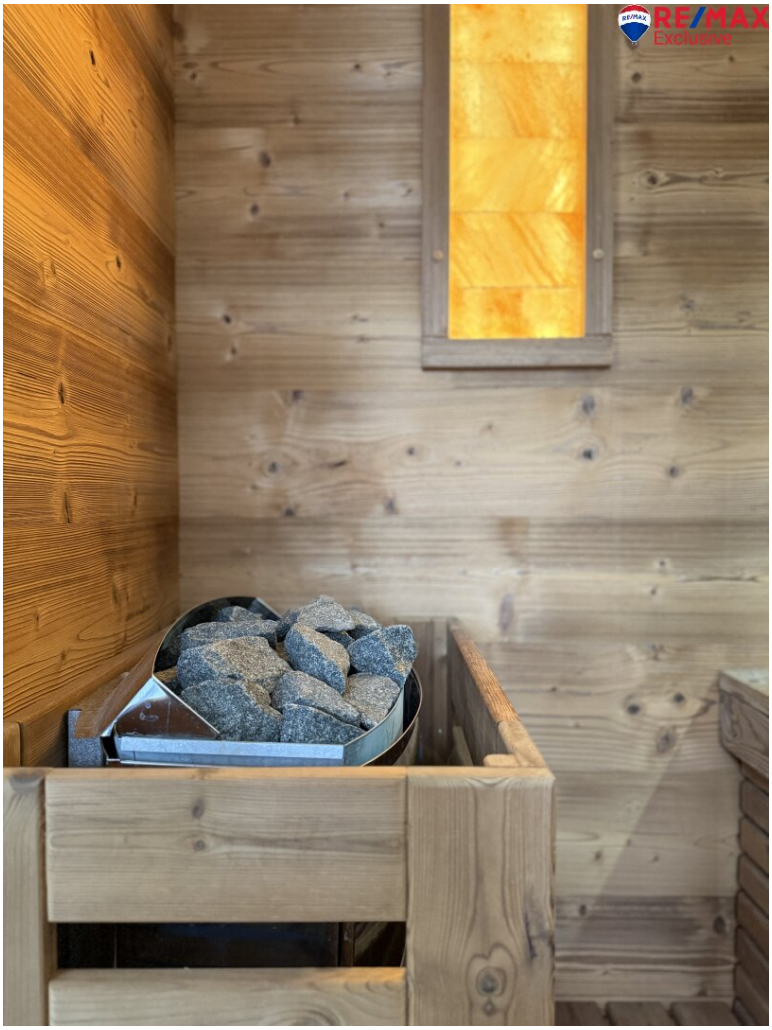
RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1

RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

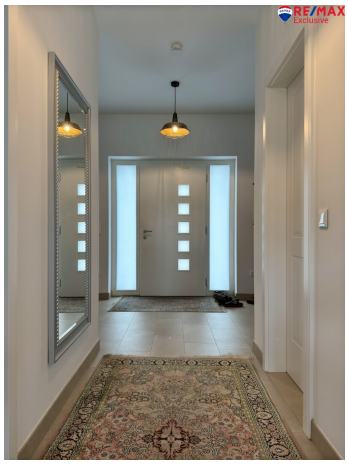
RE/MAX
Exclusive

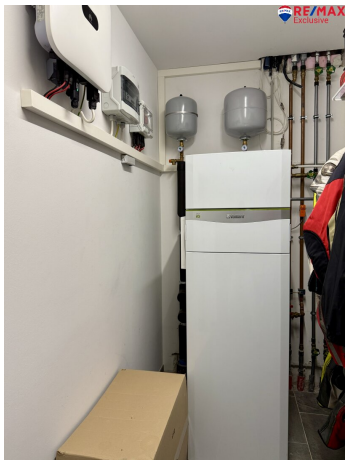
RE/MAX
Exclusive



RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

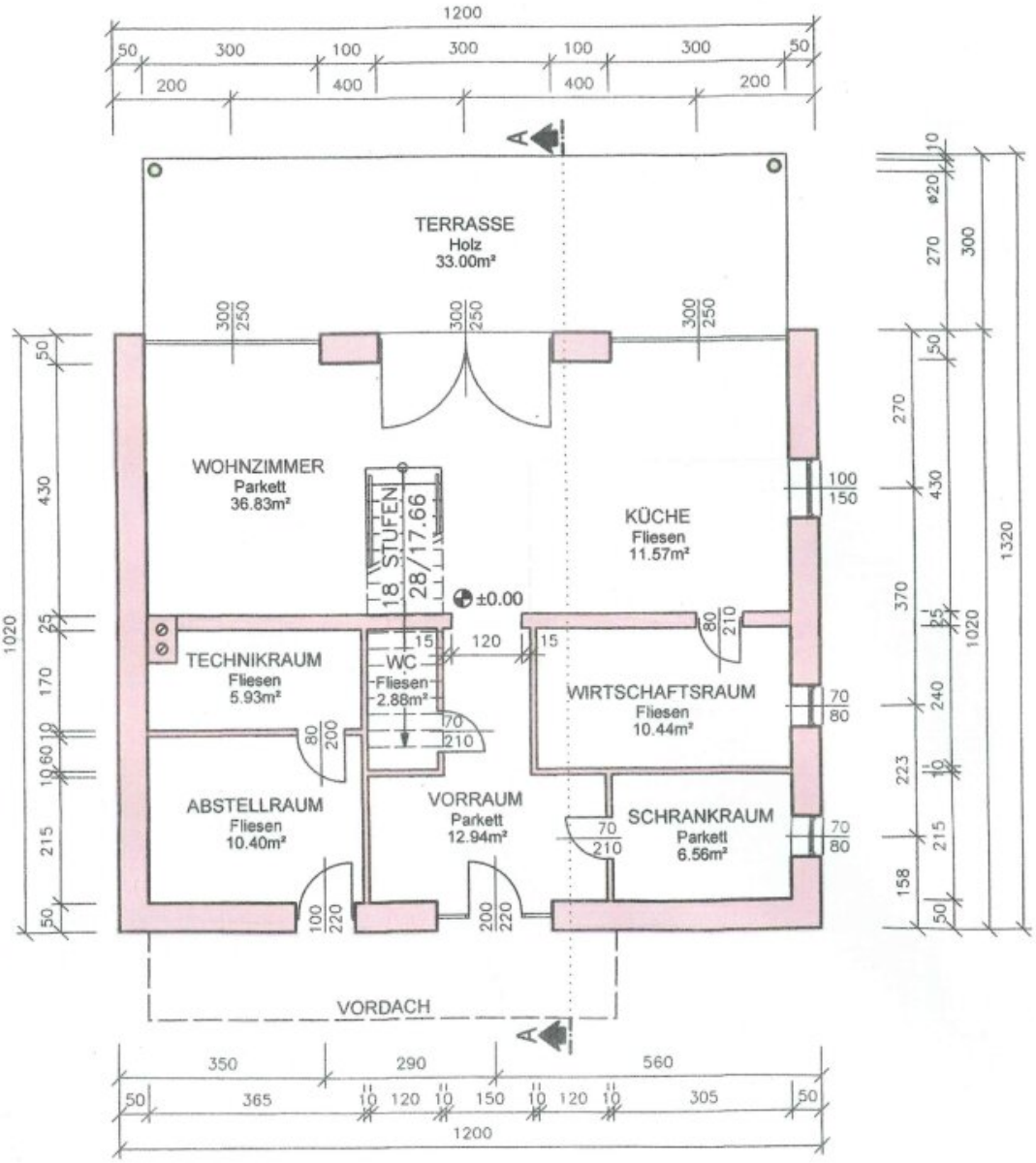




46b

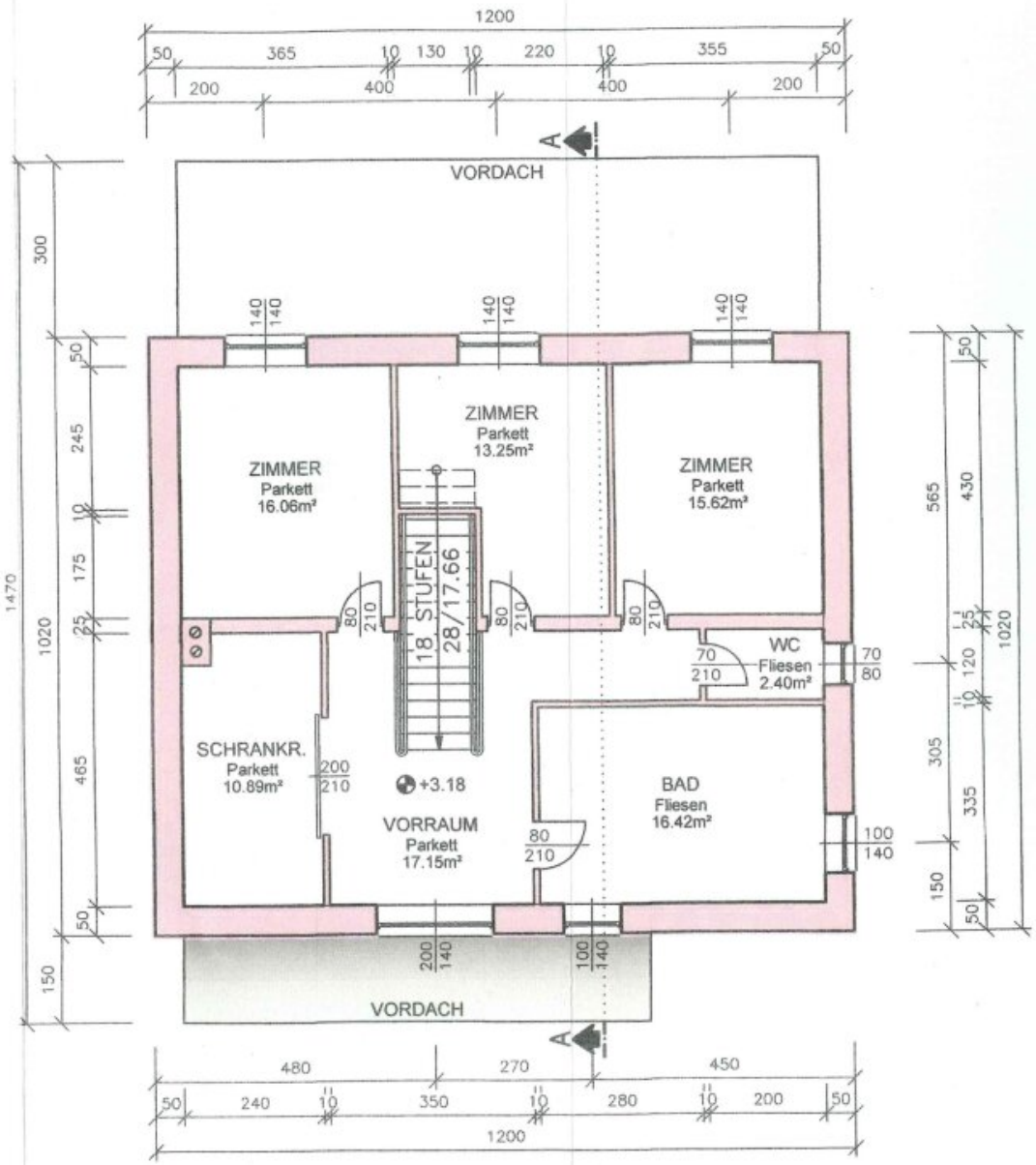
ERDGESCHOSS

M 1 : 100



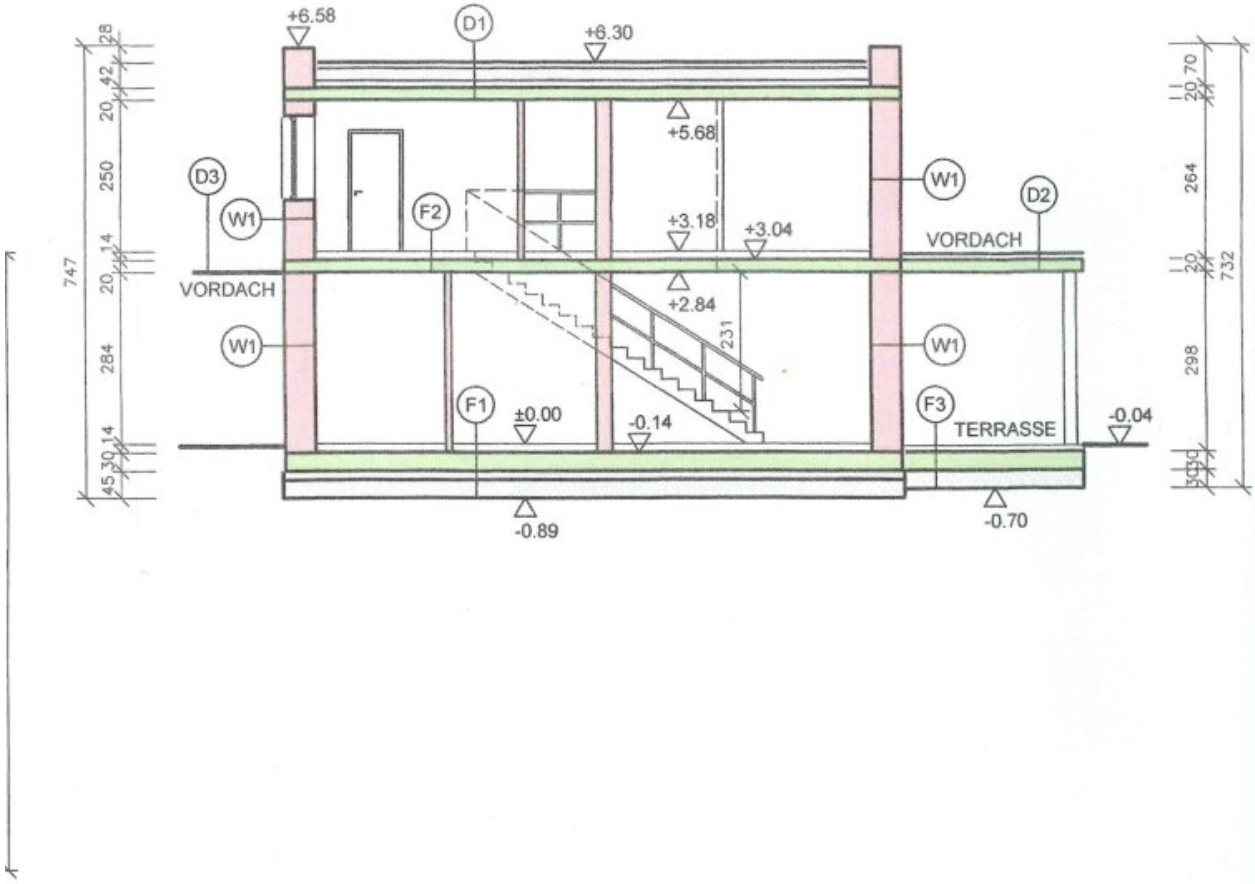
OBERGESCHOSS

M 1 : 100



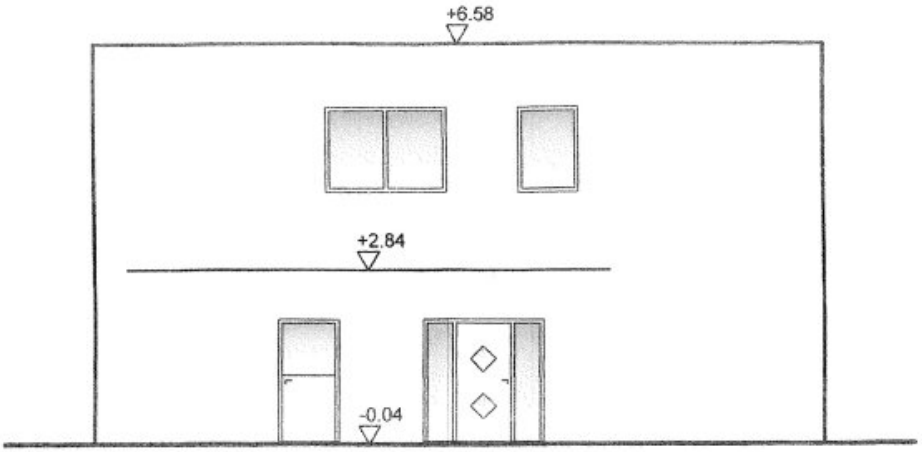
SCHNITT A - A

M 1 : 100



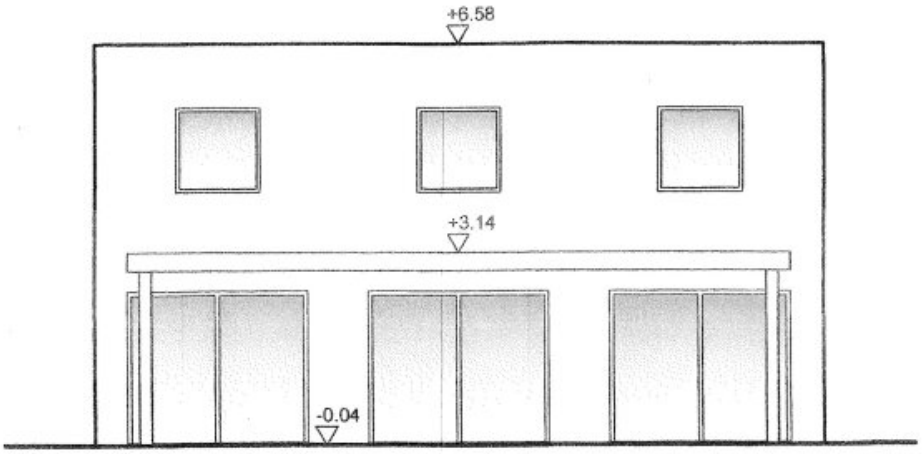
NORDOSTANSICHT

M 1 : 100



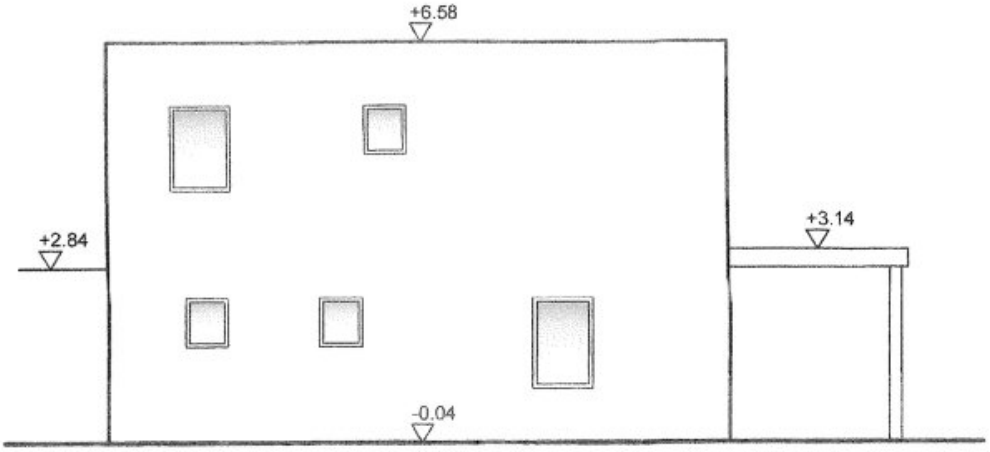
SÜDWESTANSICHT

M 1 : 100



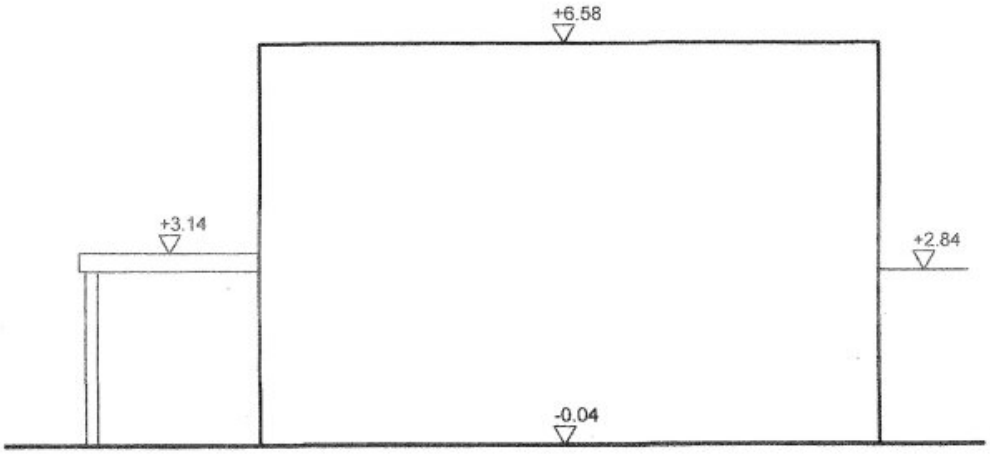
NORDWESTANSICHT

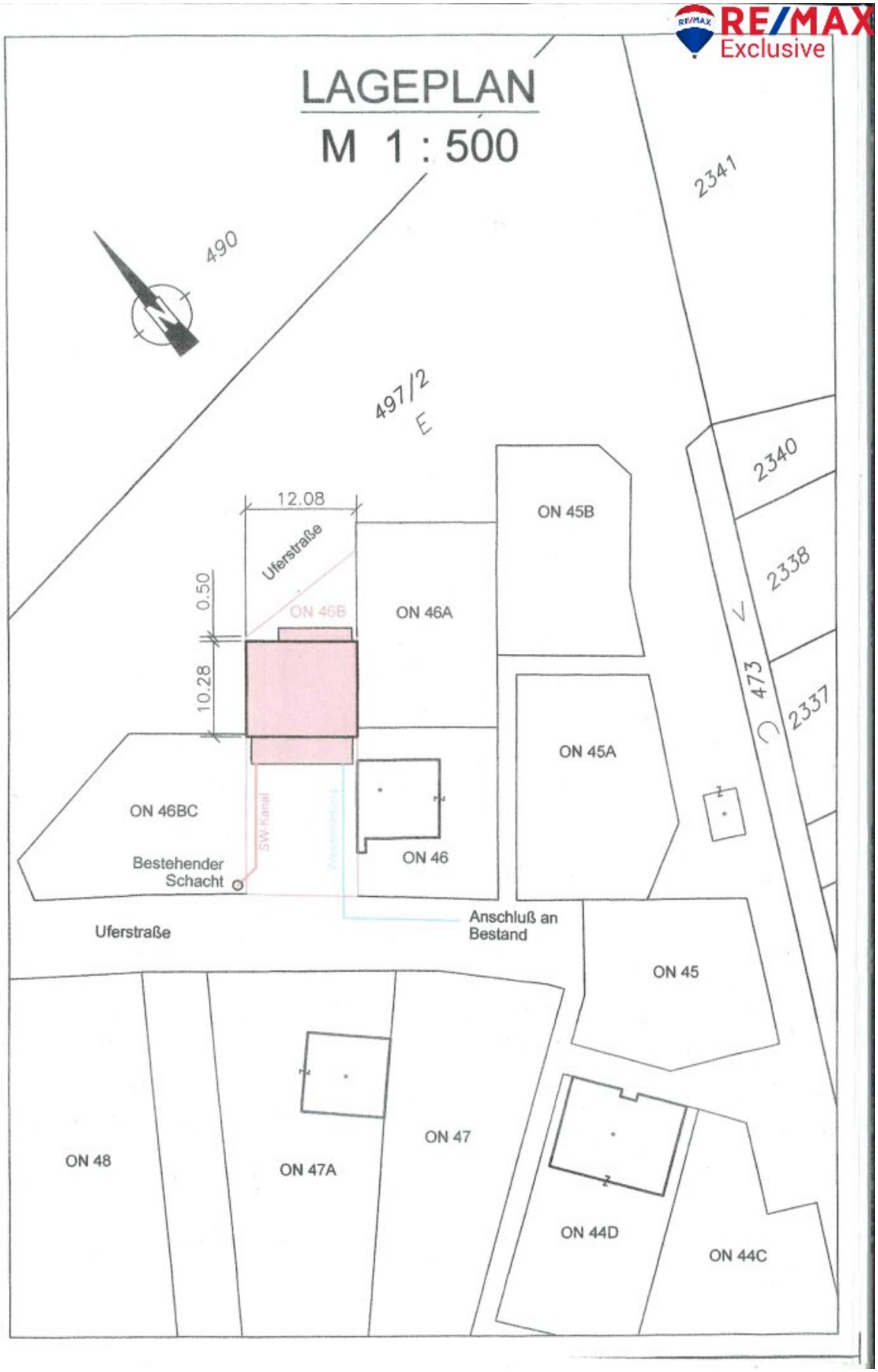
M 1 : 100



SÜDOSTANSICHT

M 1 : 100




LAGEPLAN
M 1 : 500
490
497/2
E
2341
2340
2338
2337
473
12.08
Uferstraße
0.50
10.28
ON 46B
ON 46A
ON 45B
ON 45A
ON 46BC
SW-Kanal
Bestehender
Schacht
ON 46
Anschluß an
Bestand
Uferstraße
ON 45
ON 48
ON 47A
ON 47
ON 44D
ON 44C

RE/MAX Exclusive

- Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- Jederzeit & Österreichweit
- Kurzfristige Entscheidungen möglich
- Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 495 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 49 500,00
Kreditbetrag	€ 435 600,00	Eigenmittel	€ 108 900,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix ab	3,45%
beispielhafte Rate	**€ 1 868,14**		
Gesamtbelastung *)	€ 784 620,48		

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: 05.05.2025

Mag. (FH) Barbara Lon
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at

Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer **ca. 189 m² großen Wohnfläche** zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight stellt der **hell durchleuchtete Wohnessbereich** dar, mit teilweisem Blick **vom Garten auf den See**. Weiteres bietet das Objekt neben einer **Sauna & Infrarotkabine** eine **ca. 66 m² überdachte Terrasse,** eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie hochwertige **Holz-Alufenster.**

Beheizt wird mittels einer **Fußbodenheizung** durch eine **Luftwärmepumpe**.

Highlights:

- Baujahr 2019
- Sauna in Kombination mit Infrarot
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 3 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- hochwertige Wohnküche inkl. Geräte, Weinkühlschrank (Liebherr) und Granitplatte
- Photovoltaik mit ca. 9,3kWp
- 3-fach Holz/Alu Fenster von Internorm mit Fensterläden
- Böden aus excl. Parkett, Fliesen und Granit
- Terrasse mit teilweisem Ausblick auf den See
- gepflegter Garten

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, offener Wohnessbereich, Schrankraum, Terrasse, WC, Wirtschaftsraum,

Eigener Zugang: Abstellraum, Technikraum

OG: Galerie, zentraler Schrankraum, WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & Sauna, 3 Schlafzimmer, davon 2 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: € 5.971,00 / jährlich (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Basismiete 2. Vertragsperiode: € 6.568,00 / jährlich (wertgesichert nach dem VPI 2020)

zuzüglich Betriebskosten: € 586,33 (jährlich)

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 495.000,--

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 <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap