

## **Seehaus am Neufelder See – Ihre Sommeridylle**



**Objektnummer: 1122**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bogumila Daum**

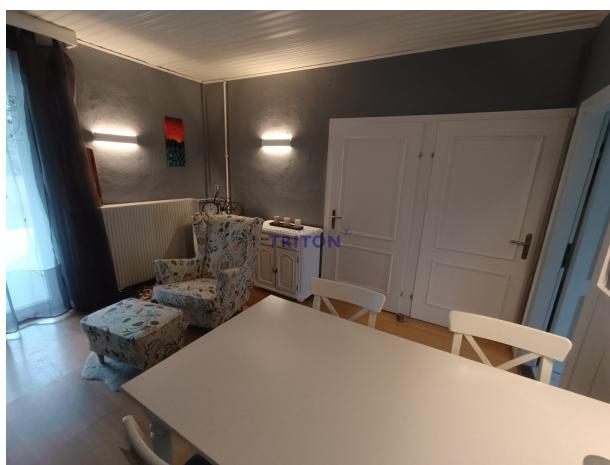
TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

T +43 660 5247423





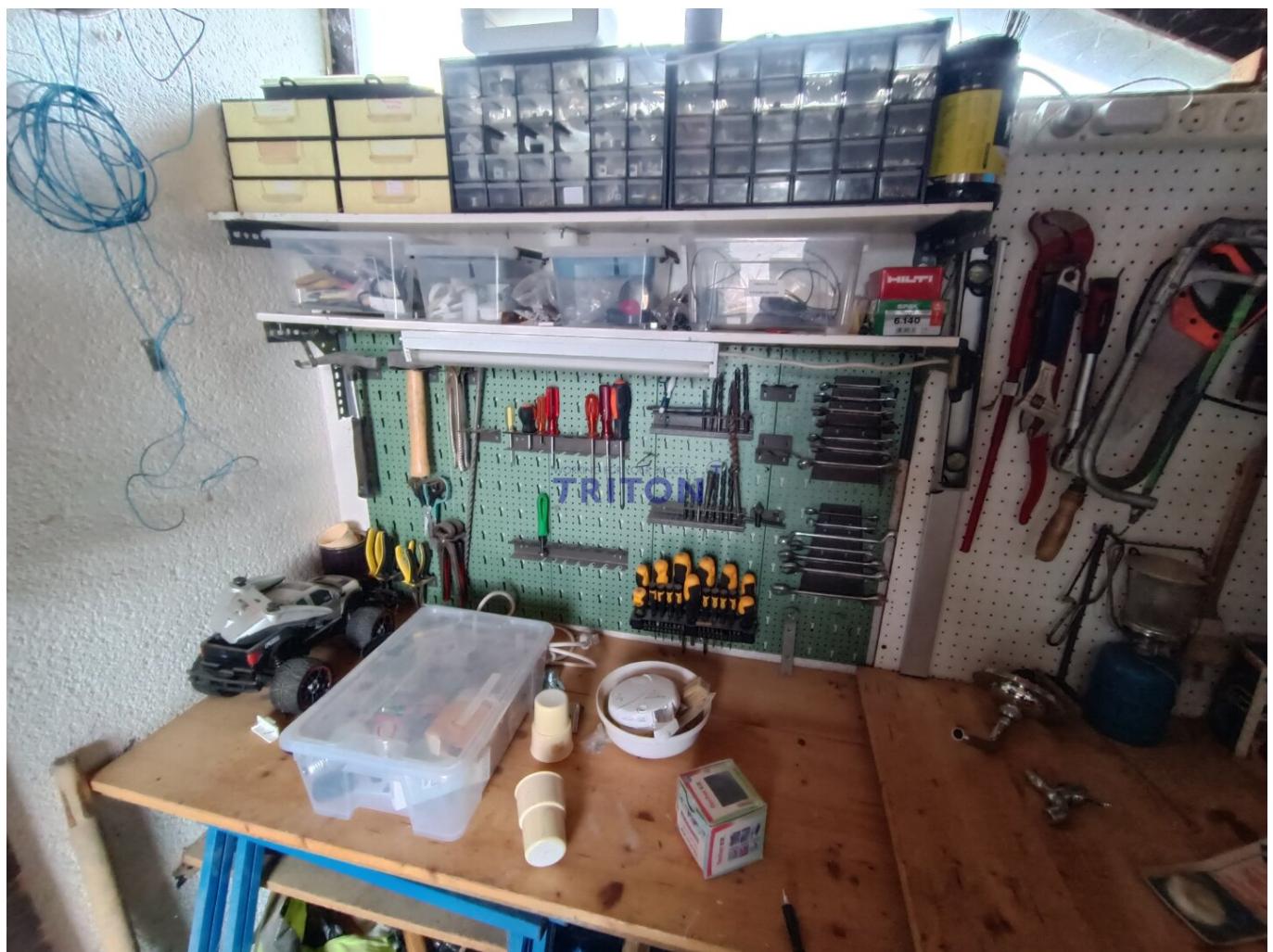




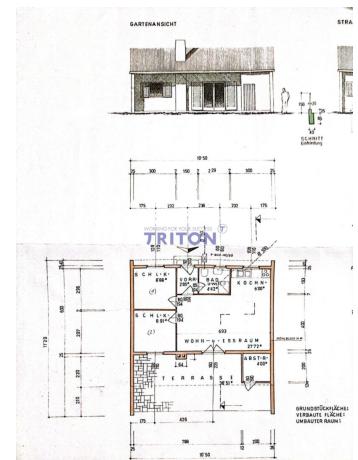


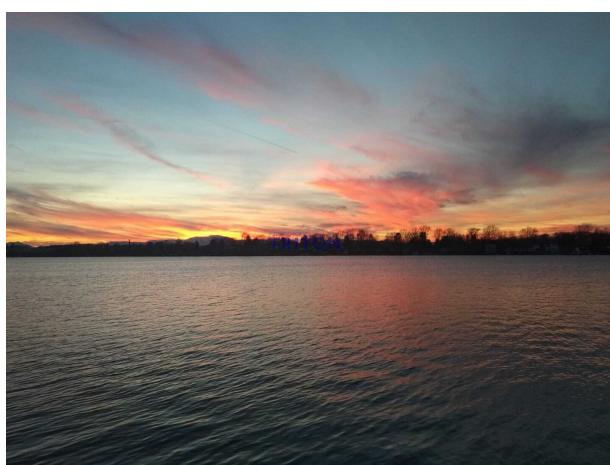
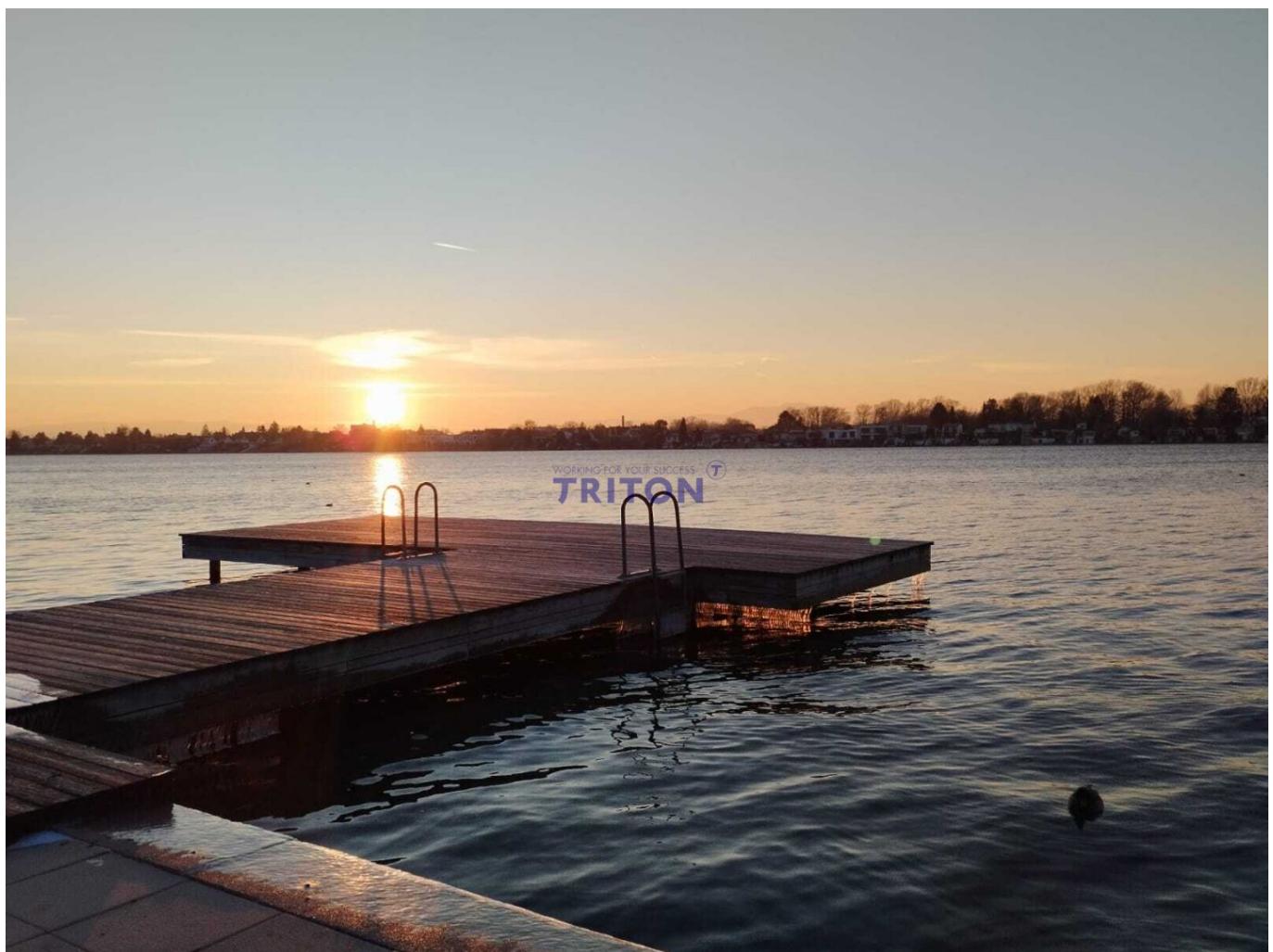
















# Objektbeschreibung

Jetzt ist die beste Jahreszeit, um Ihren Sommerurlaub zu planen und sich dieses exklusive Seehaus als Rückzugsort zu sichern – Pool, Sonnenterrasse und Seezugang garantieren perfekte Sommertage.

## Lage & Grundstück

Absolute Ruhelage direkt am Neufelder See

Grundstück: ca. 736 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>

Sonnenterrasse: ca. 34 m<sup>2</sup>

Privater Seezugang mit Steg exklusiv für Bewohner

## Wohnfläche & Räume

Wohnnutzfläche: ca. 73 m<sup>2</sup>

3 Zimmer: Schlafzimmer, Kinderzimmer, helles Wohn-Esszimmer

Offene Küche mit Kücheninsel

Bad mit WC und Duschkabine

Lager & kleine Werkstatt

## Ausstattung & Highlights

- Bauweise: Ziegelmassiv, Satteldach mit 12 cm Dämmung
- Heizung: Gastherme (Vaillant), Warmwasser: Durchlauferhitzer
- Fenster: Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster, Eingangstüre WK3-Sicherheit

- Pool (7 x 3,5 m) mit Solaranlage und Zeitschaltuhr
- Automatisierte Gartenbewässerung und Brunnen
- Rasenroboter & separate Bewässerung für Hochbeete
- Carport für 2 Autos + 5 Fahrräder
- Terrasse & Poolbereich ideal für Sonnenbäder, inklusive Solardusche
- Teilmöbliert, laufend modernisiert (Küche, Bad, Terrasse 2023)

#### Besonderheiten

Ganzjährig bewohnbar, ideal als Ferien- oder Dauerwohnsitz

Superädifikat – Eigentumsform gesichert

Ruhige Nachbarschaft, Naturnähe und Freizeitmöglichkeiten

#### Preisvorstellung:

Kaufpreis: € 160.000,-

Jährliche Miete (2025 – 2035): € 8.494,-- (wertgesichert nach VPI 2020)

Jährliche Miete (2035 – 2045): € 9.343,-- (wertgesichert nach VPI 2020)

Betriebskosten 2025: € 407,82 jährlich

Einmalige Errichtungsgebühr: € 850,-

Vergebührung: € 896,50

Dieses einzigartige Seehaus ist eine perfekte Kombination aus Erholung, Komfort und

Wertstabilität. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bogumila Daum

+43/660/5247423

Triton - Immobilienvermittlungs GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

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

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap