

## **Großes Grundstück am Neufelder See - 5 Gehminuten vom Ufer**



**Objektnummer: 1125**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Gesamtmiete</b>	1.097,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.097,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.097,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Bogumila Daum**

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

T +43 660 5247423  
H +43 660 5247423

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









# Objektbeschreibung

## 1. Widmung und Nutzungszweck

- Grundstücke in der Seesiedlung sind als Bauland-Feriansiedlung oder als Erholungsgebiete gewidmet.
- Die Widmung sieht Ferien-, Wochenend- oder Freizeitnutzung vor.

## 2. Bauweise und Baukörper

- Hier gilt sowohl eine offene Bauweise (freie Gebäude auf dem Grundstück), als auch Halboffene und geschlossene Bauweise.
- Die Bauhöhe (Traufen- und Firsthöhe) ist meist beschränkt (z. B. max. 5 oder 6 m, abhängig von der Bauklasse).
- Zulässig sind: ein Vollgeschoss + Dachgeschoss (eventuell ausgebaut).

## 3. Dachform und -neigung

- Der Bebauungsplan sieht bestimmte Dachformen (Sattel-, Pult-, Flachdach) und eine maximale oder minimale Dachneigung vor.
- Ziel ist oft, ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, daher kann die Gemeinde Farb- und Materialvorgaben machen (z. B. Verbot grell glänzender Dacheindeckungen).

## 4. Grundflächenausnutzung und Bebauungsdichte

- Als zulässige Bebauungsdichte gilt in der Regel zwischen 30-35 % der Grundstücksfläche.
- Neben der Hauptbebauung (Haus) sind Nebenanlagen (Gartenhütte, Carport) erlaubt.

## 5. Erschließung und Infrastruktur

- die Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal) sind vorhanden.
- Die Zufahrtswege und Parkplätze (Stellplatzverpflichtung) sind in der Bauordnung geregelt (z. B. 1 Stellplatz pro Wohneinheit).

## 6. Baubewilligungsverfahren

- Baueinreichung beim zuständigen Gemeindeamt (Hornstein)
- Meist braucht man Planunterlagen eines befugten Planers (z. B. Baumeister oder Architekt).

Der Vermieter sieht folgende Konditionen für das Grundstück vor:

Miete 2025 – 2035: € 12.720,-- / Jahr (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Betriebskosten 2025: € ca. 450,- (jährlich, werden noch berechnet!)

Errichtungsgebühr: € 850,-- (einmalig zu entrichten)

Vergebührung: € 1.322,98 (einmalig zu entrichten)

Weitergabe-Mietvertrag mit Vormietrecht auf weitere 10 Jahre – Miethöhe 2035-2045 € 13.992,-- / Jahr (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Ablöse: €30.000,00

Bei offenen Fragen und für Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bogumila Daum

+43/660 52 474 23

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <1.500m  
 Klinik <4.500m  
 Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
 Kindergarten <2.000m  
 Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap