

**Gepflegtes Sommerhaus mit ca. 58 m² Wfl. in
Zillingdorf-Bergwerk – in unmittelbarer Nähe zum See!**



Objektnummer: 3097

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Zillingdorf-Bergwerk
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	57,69 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,63
Kaufpreis:	129.000,00 €
Betriebskosten:	54,16 €
Provisionsangabe:	

4.644,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

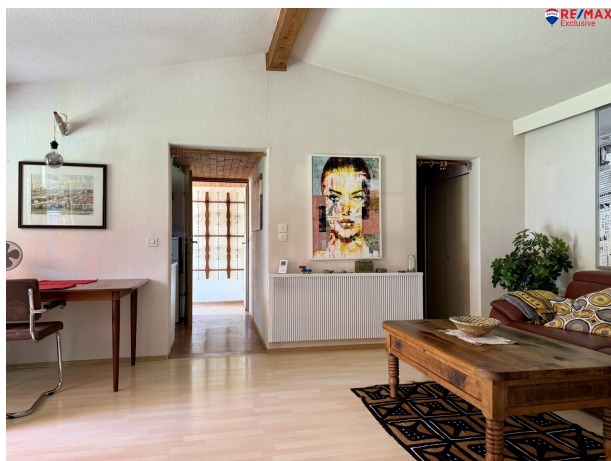


Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1
2700 Wiener Neustadt











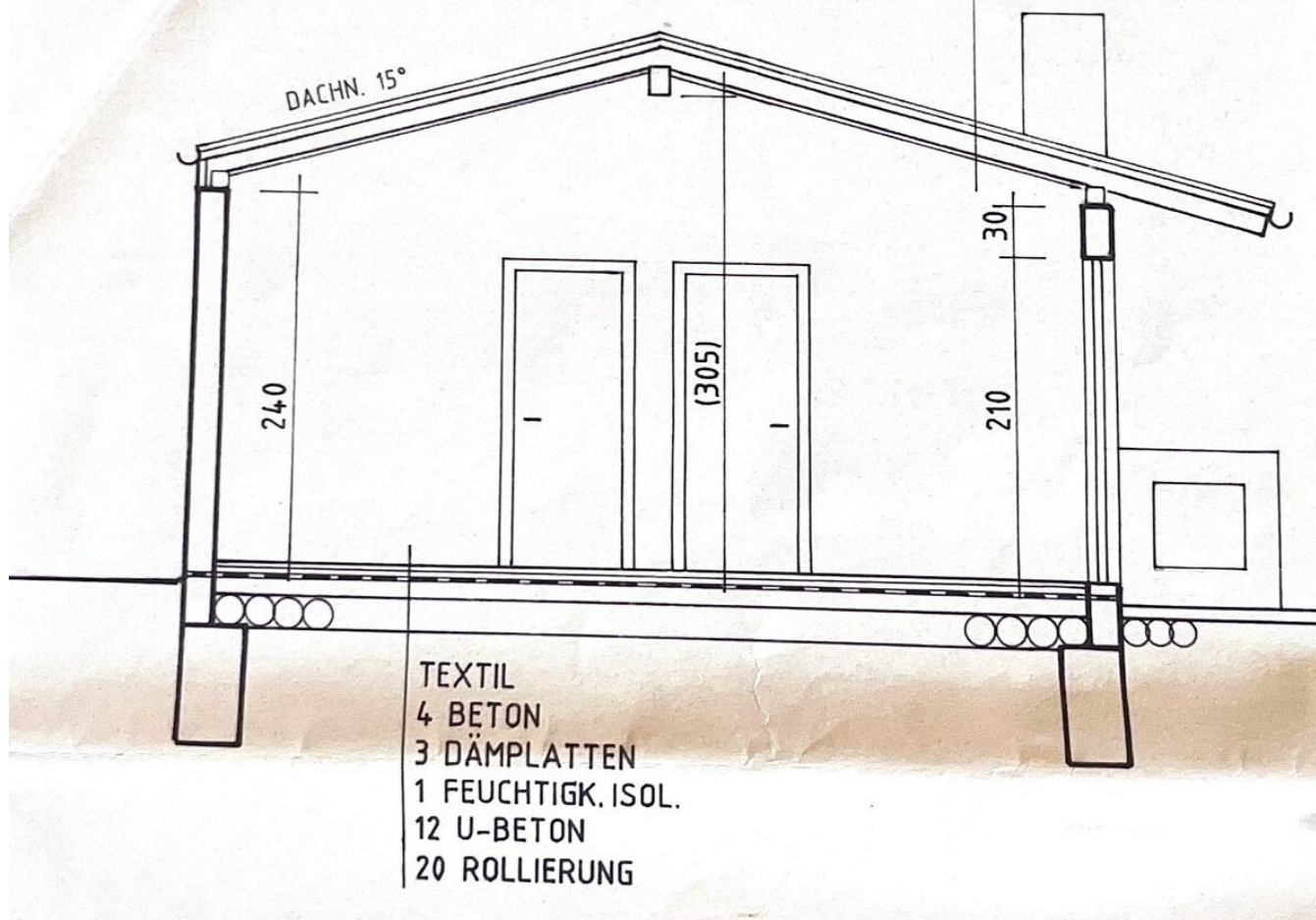






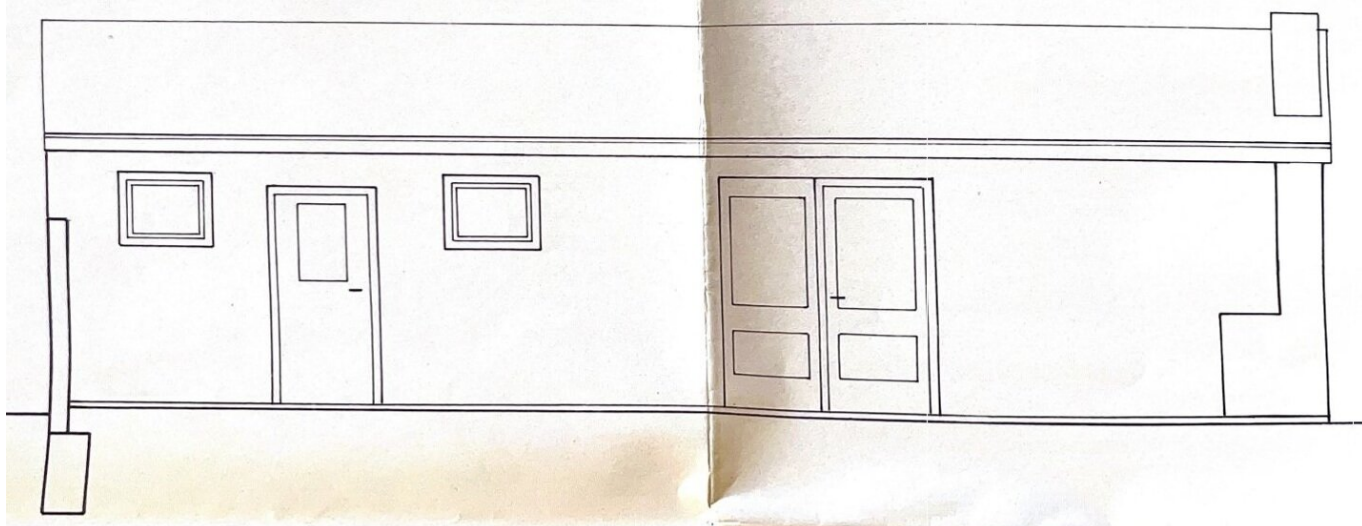
SCHNITT 1-1

WELLETERNIT
LATTUNG
ROLLISOL 16 CM
SPARREN 8/16
DAMPFSPERRE
SCHALUNG

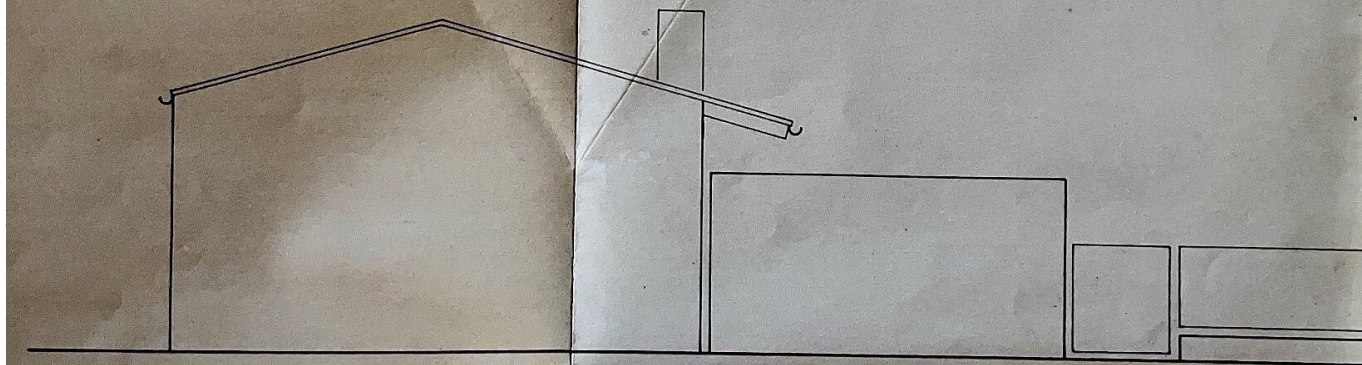


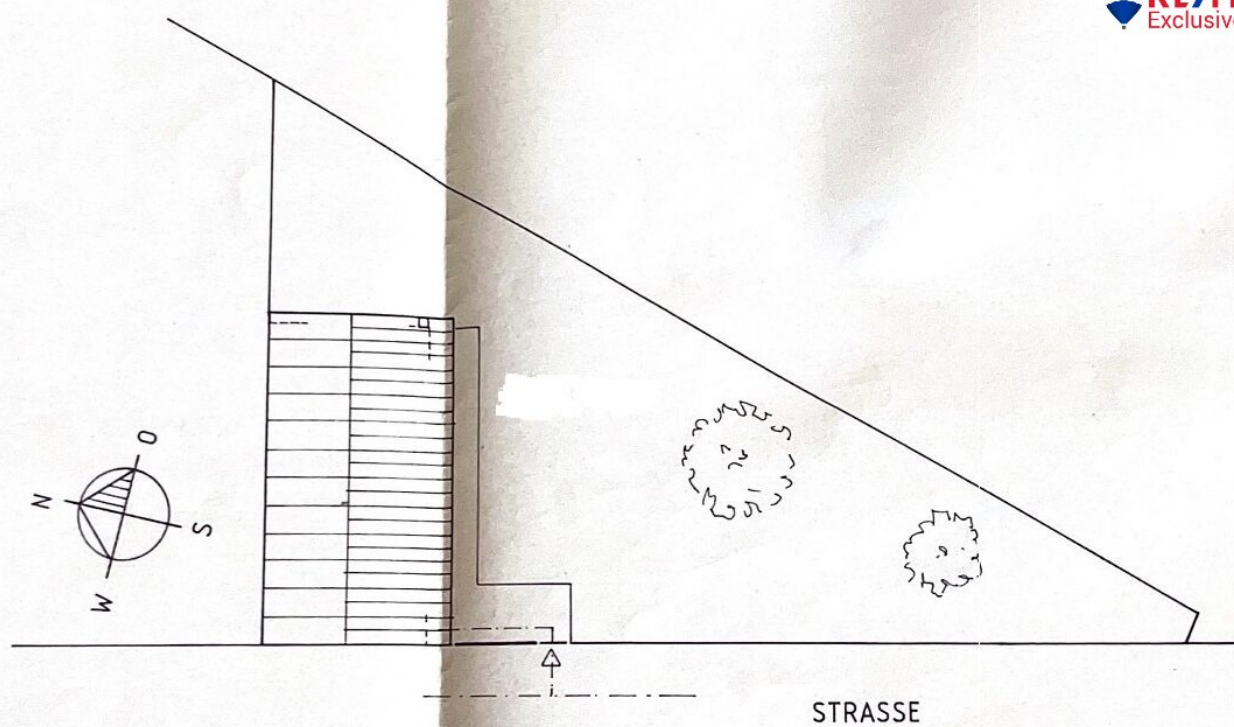
TEXTIL
4 BETON
3 DÄMPLATTEN
1 FEUCHTIGK. ISOL.
12 U-BETON
20 ROLLIERUNG

ANSICHT GARTENSEITE



ANSICHT STRASSESENSEITE





LAGEPLAN M 1:200



realfinanz
Immobilienfinanzierung

**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Jederzeit & Österreichweit

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 129.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 12.900,00
Kreditbetrag	€ 113.520,00	Eigenmittel	€ 28.380,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz	3,05%
beispielhafte Rate	€ 459,86	10 Jahre Fix ab	
Gesamtbelastung *)	€ 193.140,49		

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 BS folgt im Zuge der Angebotstellung eines Kreditinstitutes.

*) Die Finanzierungnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 28.07.2025



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 charmante Sommerhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einer Pachtparzelle in zweiter Reihe mit rund **363 m² Grundfläche** in Zillingdorf-Bergwerk.

Die **Wohnfläche** von ca. **57,7 m²** überzeugt durch eine kompakte, gemütliche Raumaufteilung. Die Böden wurden teilweise im Jahr 2025 erneuert, sodass sich das Haus insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

Besondere Highlights:

- Seezugang in unmittelbarer Nähe
- 2 Terrassen mit Sonnenmarkisen
 - Ostterrasse: ca. 11,8 m²
 - Südterrasse: ca. 23 m²
- sonniger, **uneinsehbarer Garten** – ideal zum Entspannen in Privatsphäre
- Stellplatz vor dem Grundstück möglich
- Ausstattung: Infrarotkabine, Werkstatt, Geräteschuppen, Außenkamin vorhanden, Innenkamin möglich
- Heizung: elektrische Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Strom- und Infrarotheizung
- einmal jährlich fällige Pacht für die Badeparzelle derzeit: ca. € 1.850.- (fällig im

2ten Quartal) wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex (VPI).

- Pachtverlängerung aktuell bis 31.12.2040
- einmaliger Unkostenbeitrag für den Vertragsabschluss: ca. € 1.700.- (Vergebührung für das Finanzamt, abhängig vom Pachtbeginn 200-700 Euro)
- laufende Abgaben (Müll, Kanal, Wasser, Grundsteuer): ca. € 650.- / Jahr durchschnittlich

Dieses Sommerhaus ist die ideale Gelegenheit für erholsame Tage am Wasser – eingebettet in ein gepflegtes Umfeld, mit **uneinsehbarem Garten** und der Sicherheit eines langfristigen Pachtverhältnisses.

Kaufpreis: € 129.000,--

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

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, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap