

**200m<sup>2</sup> Wohnfläche mit privatem Seezugang auf  
Pachtgrund in Neudörfli!**



**Objektnummer: 3166**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seeanlage Uferstraße 8
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörfel
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	218,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	4
Keller:	48,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	42,00 €
USt.:	4,20 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Brugger**

REMAX Exclusive Brugger KG





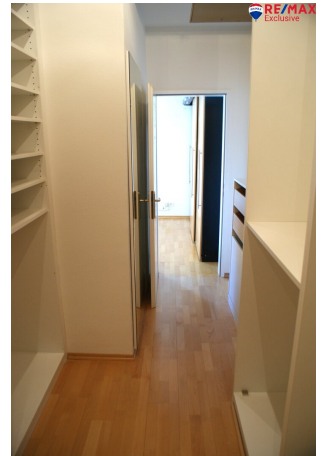






















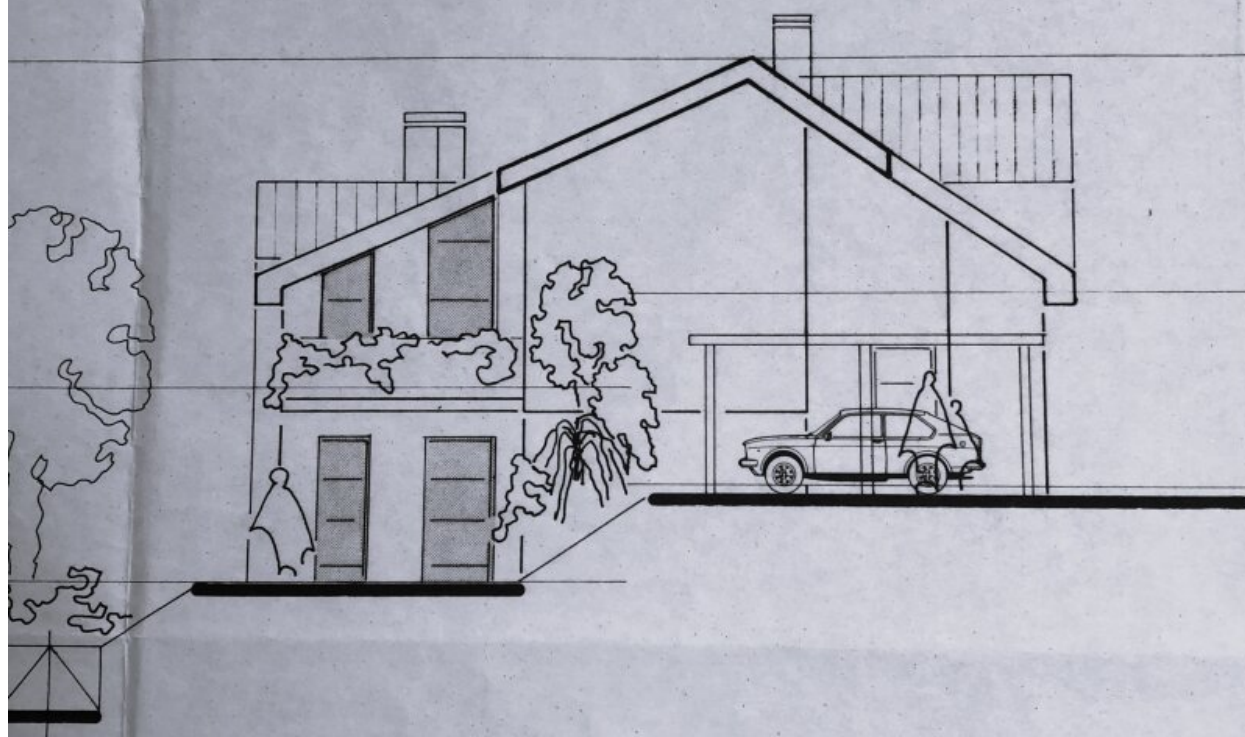




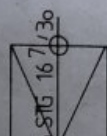


**RE/MAX**  
Exclusive

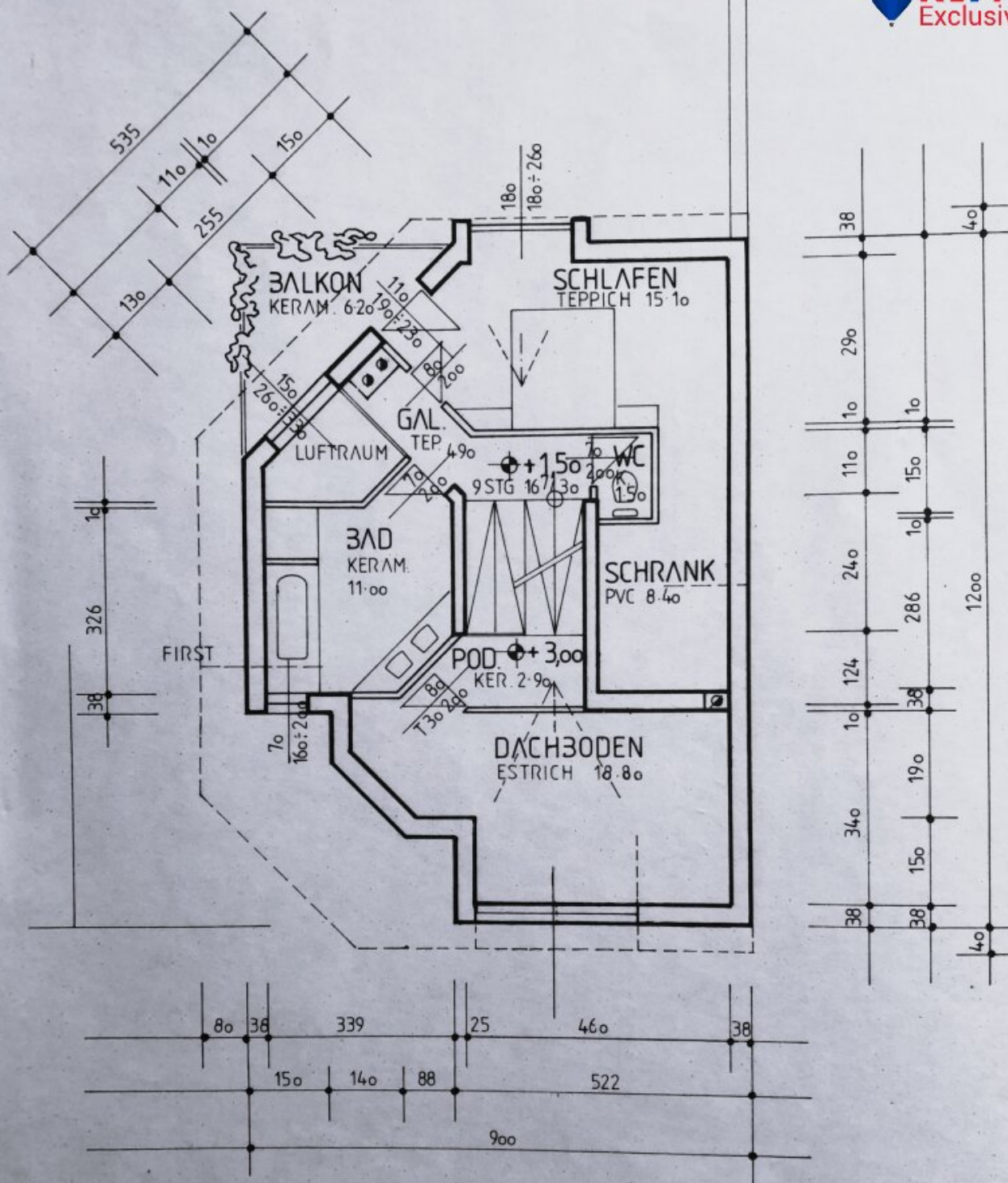




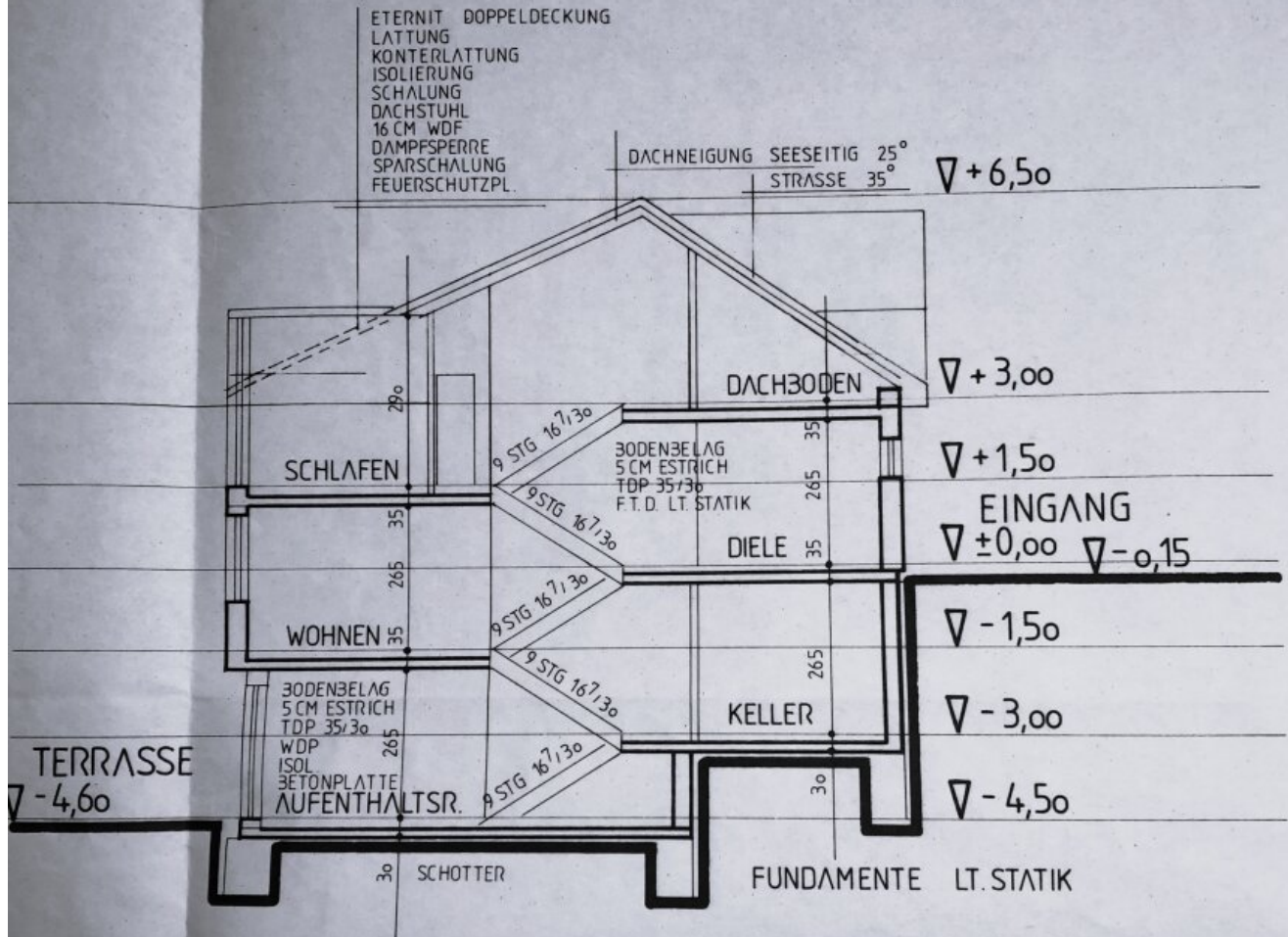
NORD · WESTANSICHT



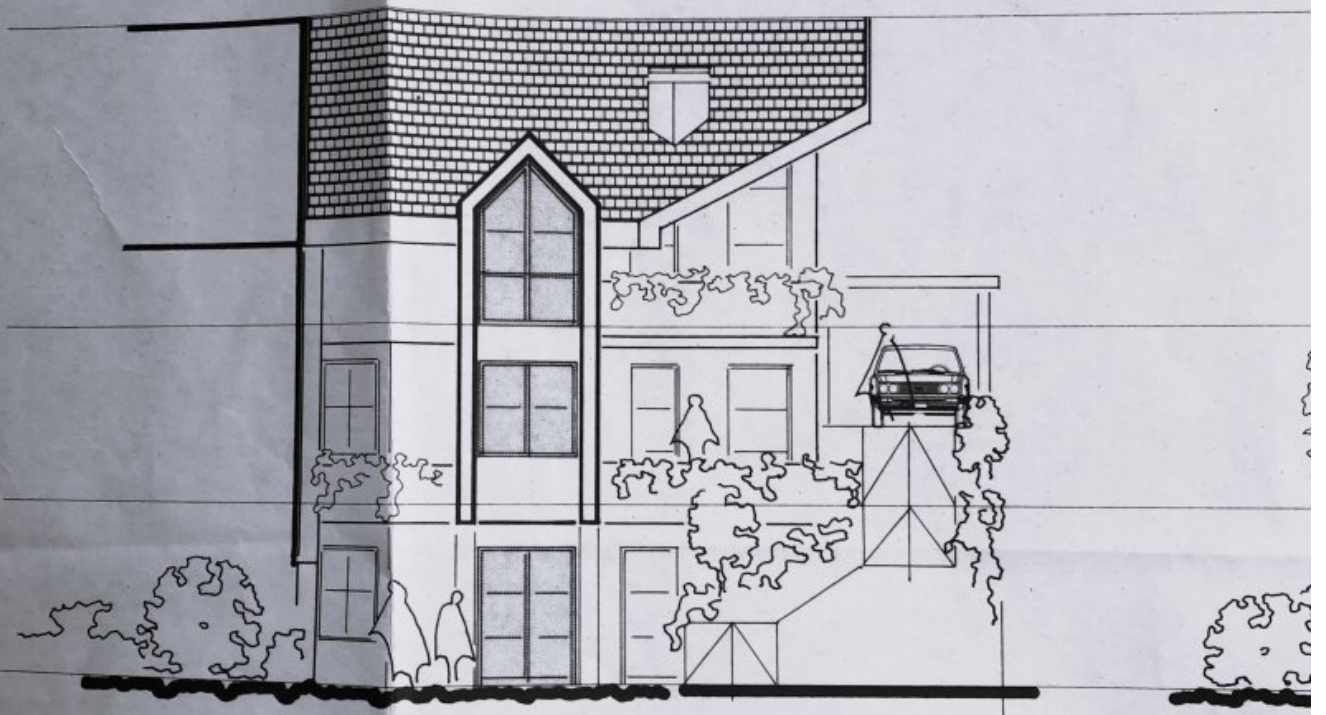




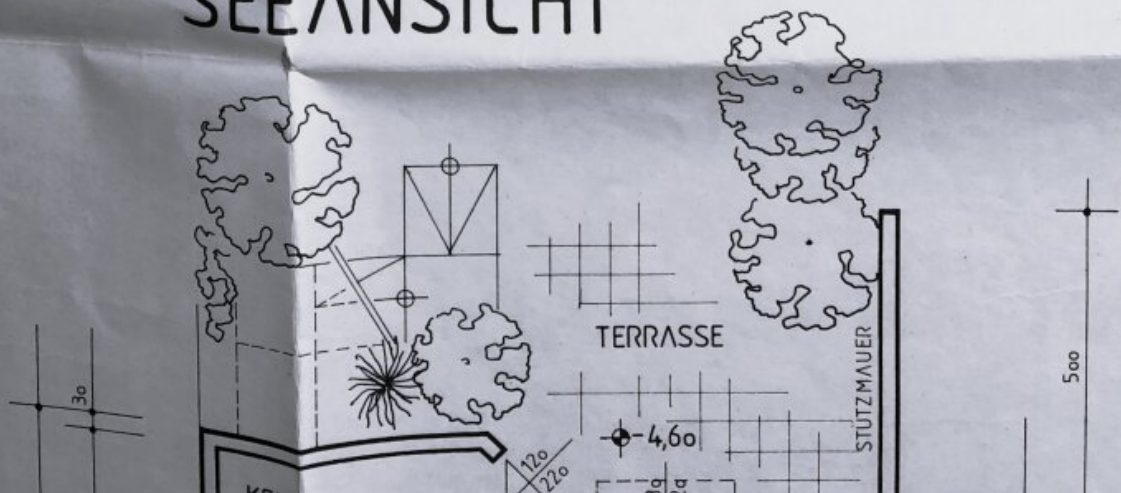
# OBERGESCHOSS



SCHNITT I-I



# SEEANSICHT





# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

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

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 397.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 23.820,00
Kreditbetrag	€ 317.600,00	Eigenmittel	€ 103.220,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 30 Jahre Fix ab	3,30%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 1.333,50</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 560.069,23		

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 Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 12.07.2024



Mag. (FH) Thomas Puchegger  
+43 699 191 82 290  
[Thomas.puchegger@realfinanz.at](mailto:Thomas.puchegger@realfinanz.at)



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23 81 282  
[barbara.lon@realfinanz.at](mailto:barbara.lon@realfinanz.at)



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
[mario.hoeller@realfinanz.at](mailto:mario.hoeller@realfinanz.at)

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

**\*Sehen Sie sich unbedingt die dazugehörigen 360 Grad Fotos sowie das Video an!\***

Zum Verkauf gelangt dieses großzügige, regelmäßig in Stand gehaltene Seehaus(Superädifikat) auf ca. 407 m<sup>2</sup> Pachtgrund mit privatem Seezugang in Neudörf!

Auf dem Grundstück mit einem gepflegten Garten inklusive zwei Terrassen, Liegeplattform und Steg befindet sich ebenfalls ein Carport mit ca. 17m<sup>2</sup> und Platz für zwei Autos vor dem Haus, welches keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnfläche des Hauses von ca. 218 m<sup>2</sup> sowie ca.48m<sup>2</sup> Kellerfläche teilt sich wie folgt auf:

**EG: ca. 103m<sup>2</sup> (inkl. ca. 40m<sup>2</sup> großem, beheiztem und klimatisiertem Wintergarten)**

- Eingangsbereich
- Abstellraum mit Schuhschrank
- Diele
- Garderobe
- WC

über eine Treppe gelangen Sie zu:

- Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Wintergarten
- Küche mit Speis

**OG: ca. 69m<sup>2</sup> (inkl. ca. 6m<sup>2</sup> großer Loggia)**

- Bad mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und Zugang zur Loggia

- WC

- Galerie

über eine Treppe gelangen Sie zum:

- Kinderzimmer (klimatisiert)

**UG: ca. 47m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ca. 48m<sup>2</sup> Kellerfläche**

- Büro

- Solarium

- Wellnessraum mit Dusche und Sauna

- Vorraum mit Zugang zur Terrasse

- 3 Kellerräume und ein Heizraum

**Weitere Highlights:**

- Alarmanlage

- Top-Lage

- Bramac Dach

**Der Mietvertrag für das Grundstück wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, mit einer Mieterseitigen Vertragsverlängerung von weiteren 10 Jahren!**

**Basismiete 1. Vertragsperiode: € 8.642,00**

**Basismiete 2. Vertragsperiode: € 9.506,00**

**zuzüglich Betriebskosten: € 503,68 (jährlich)**

**Der Preis: € 295.000,--**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.450m  
Krankenhaus <2.550m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.400m  
Kindergarten <2.025m  
Höhere Schule <2.850m

Universität <4.175m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.050m

Bäckerei <1.700m

Einkaufszentrum <2.475m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.925m

Polizei <1.700m

**Verkehr**

Bus <1.075m

Autobahnanschluss <2.100m

Bahnhof <2.250m

Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap