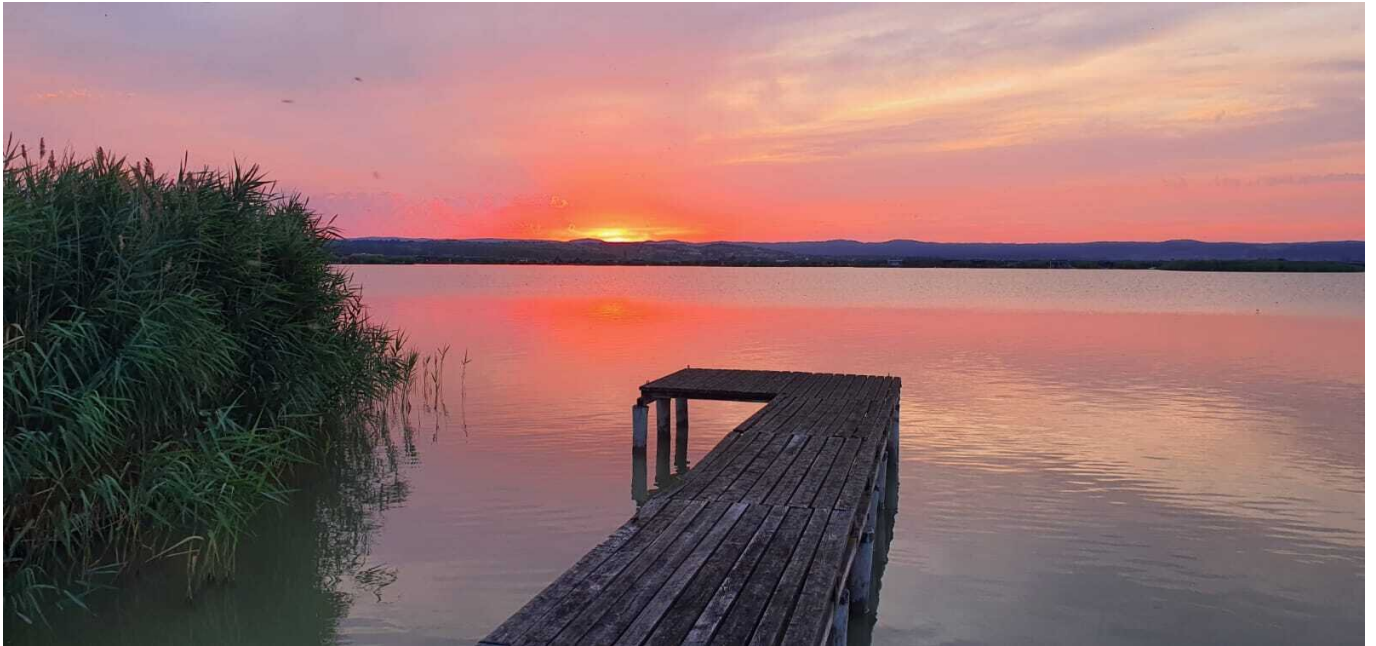


**PRIVATSPHÄRE und FLIESSWASSER -
FLACHDACHHÜTTE IN DER RUSTER BUCHT AUF
PACHTGRUND ZU KAUFEN**



Objektnummer: 4760/702

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7071 Rust
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

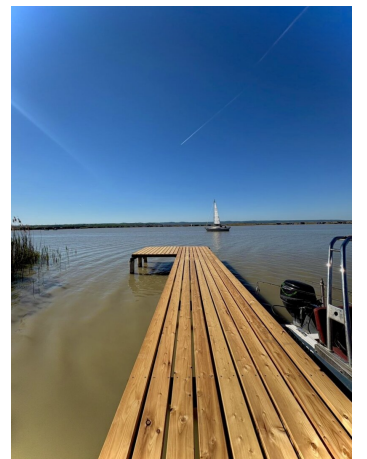


Barbara Reithofer

Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

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







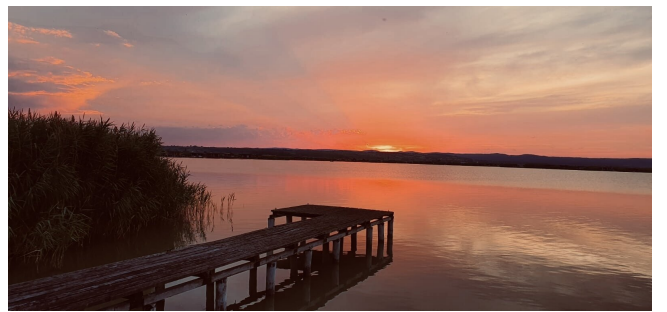


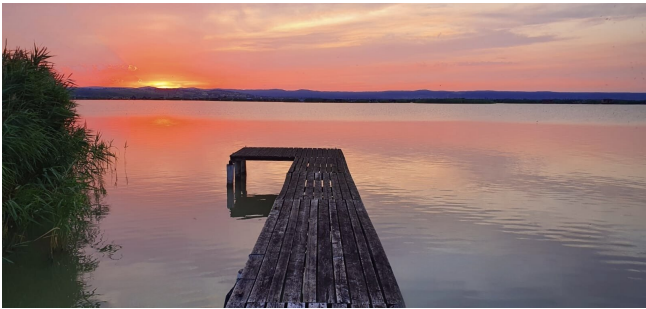




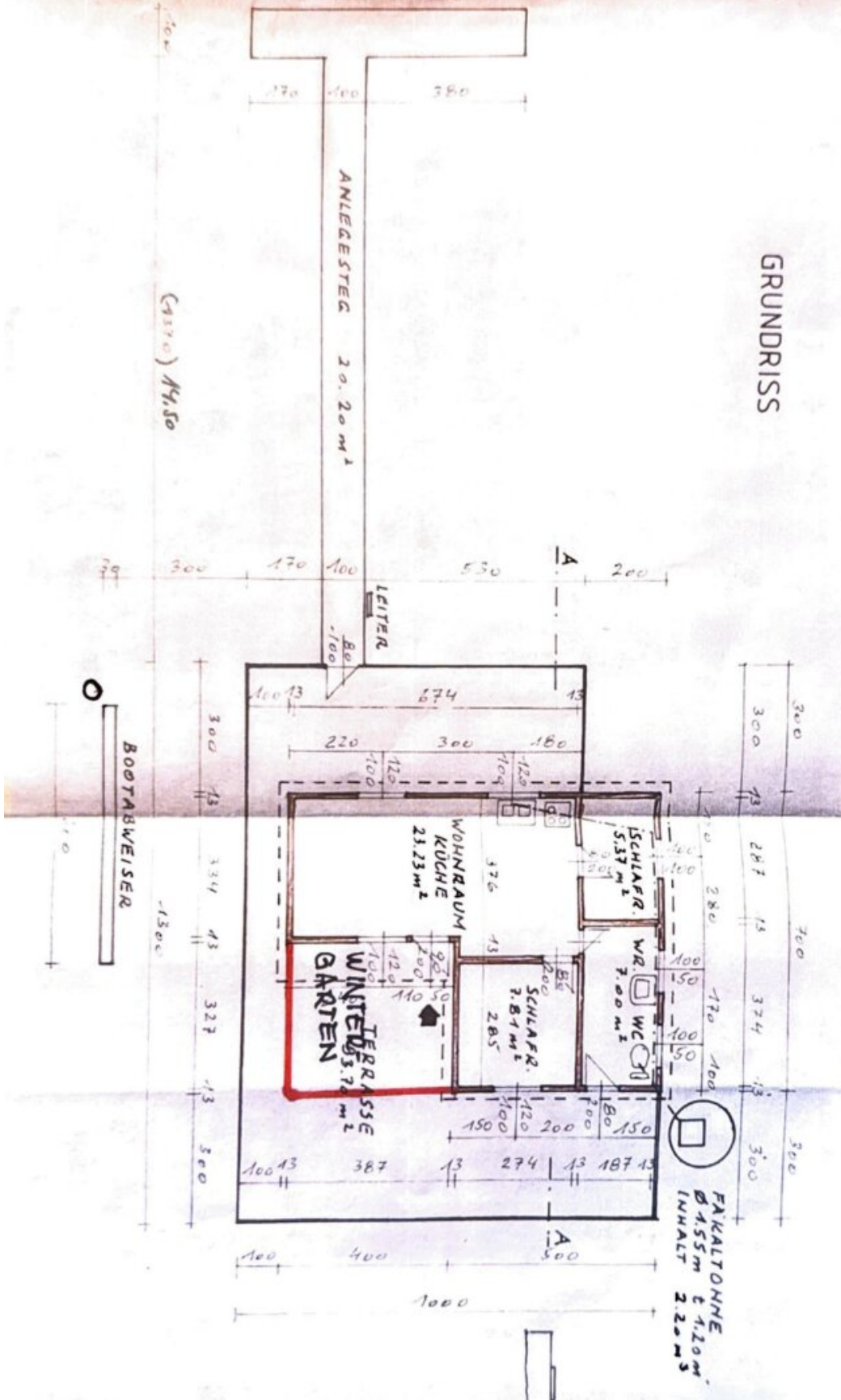




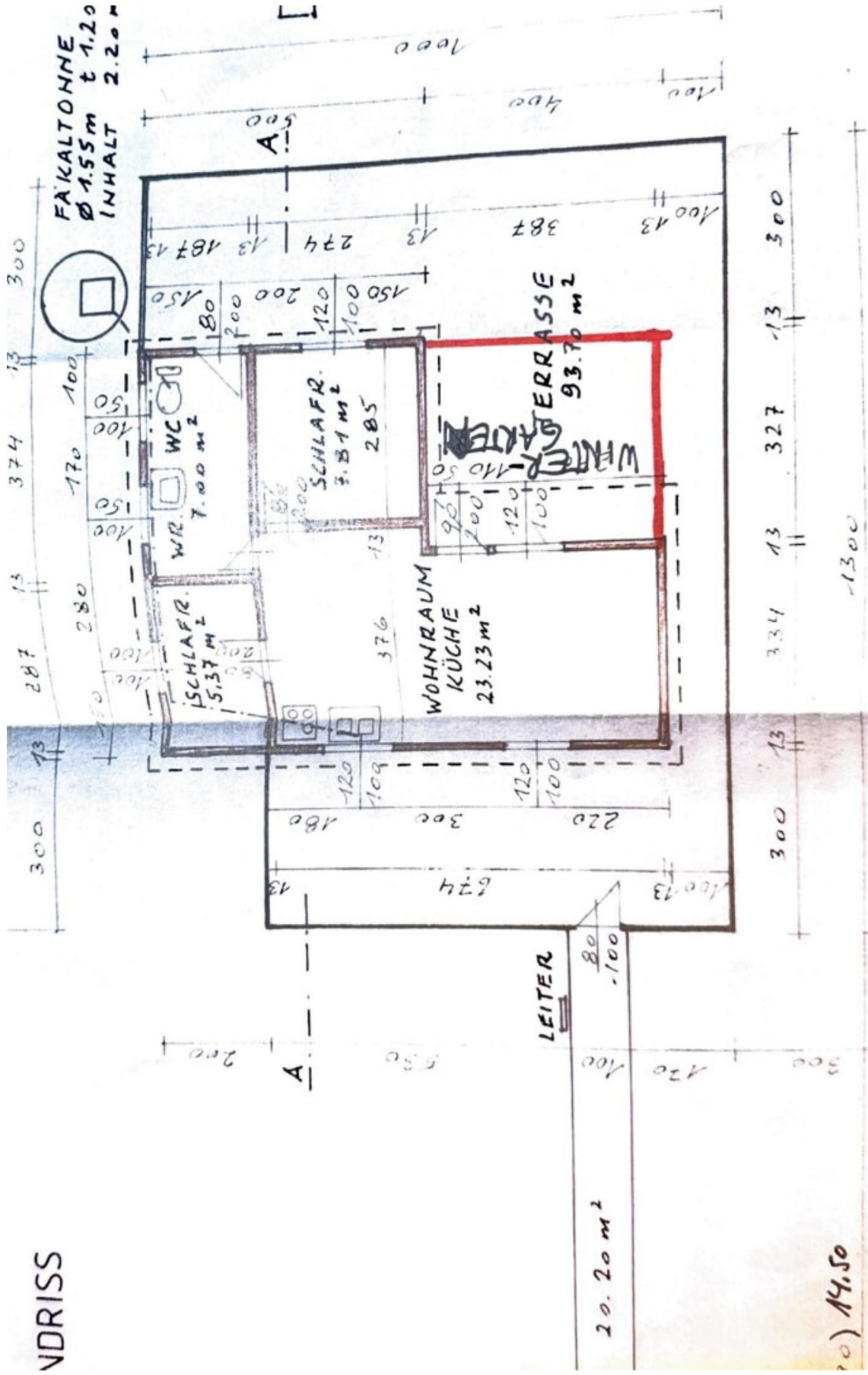


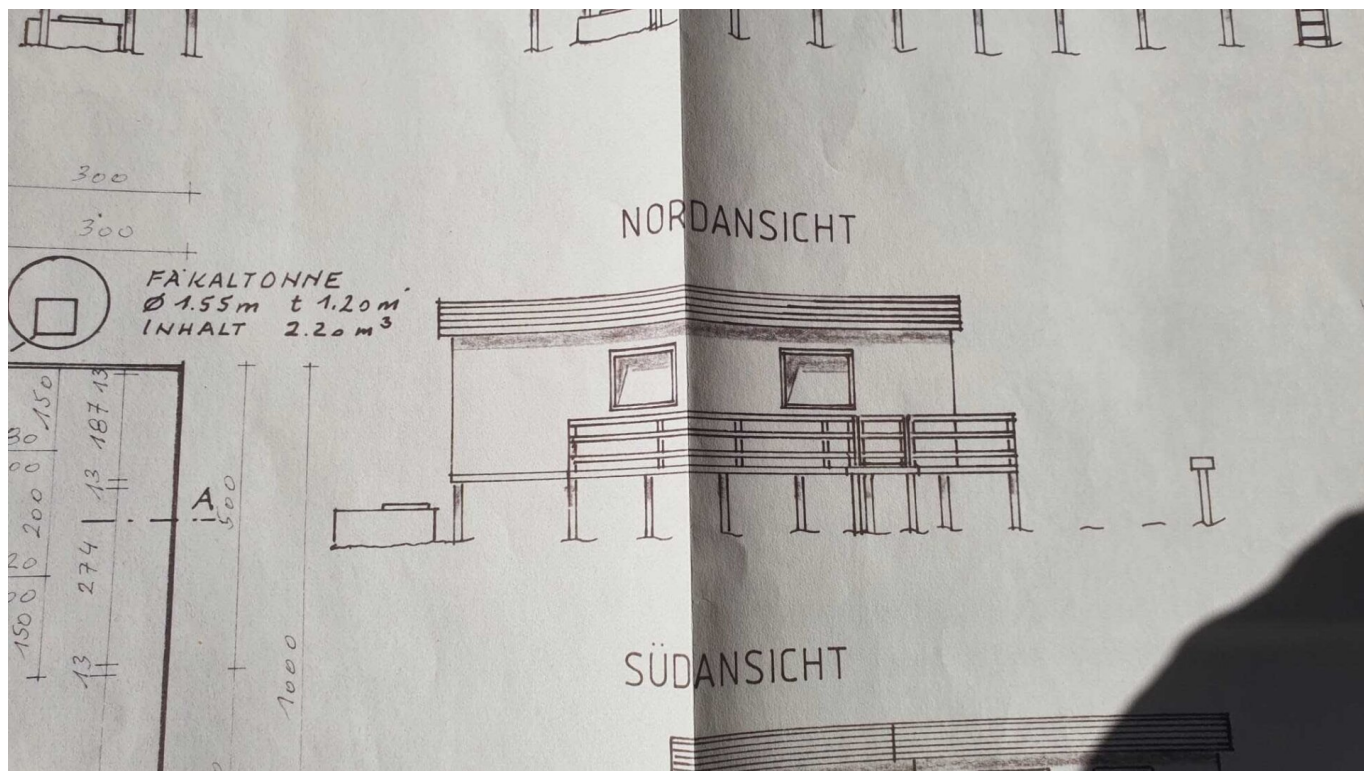


GRUNDRISS

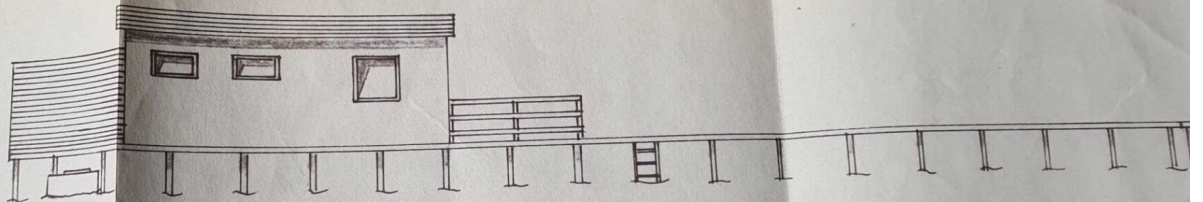


VDRISS



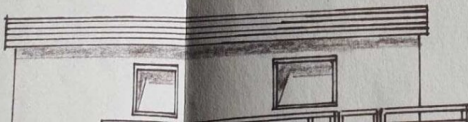


OSTANSICHT



NORDANSICHT

4E
1.20 m
2.0 m³



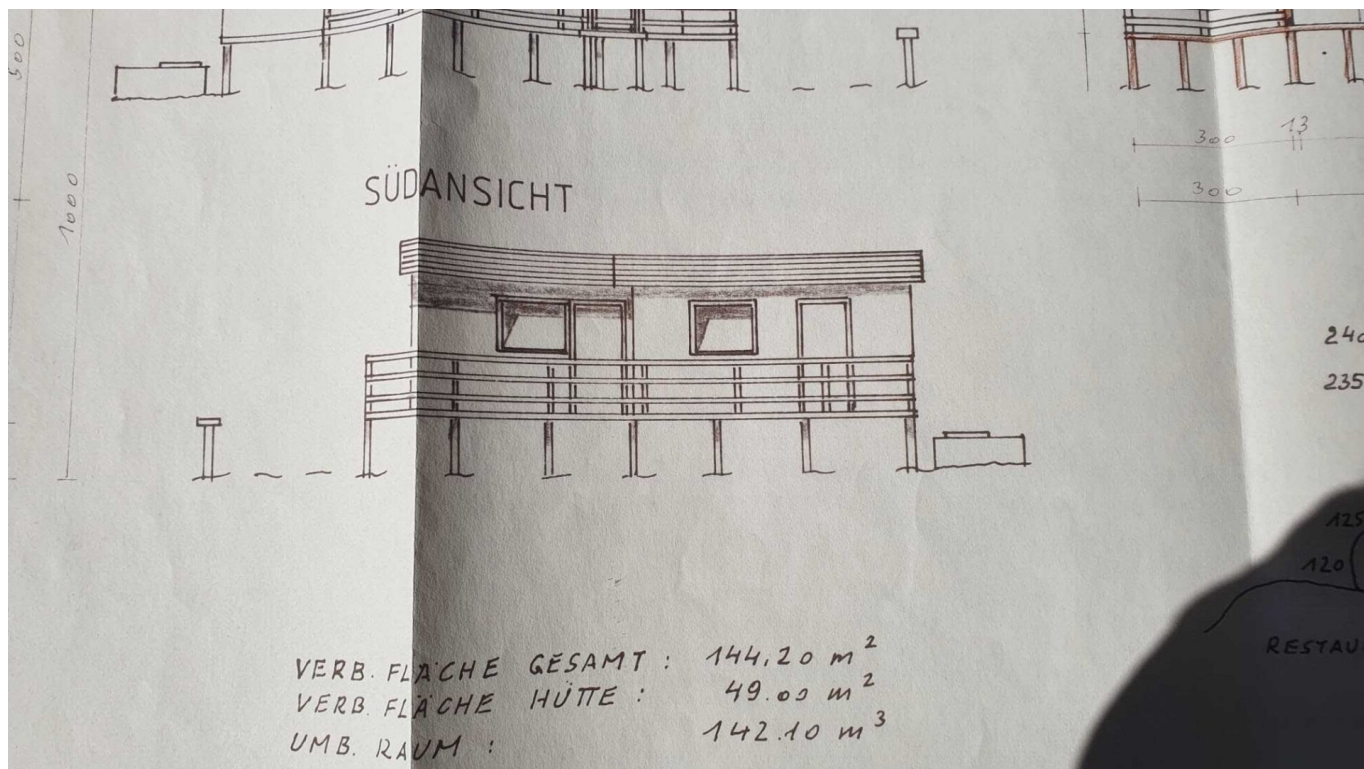
SCHNITT A-A

240 50

HOLZRIEGELW.
TELWOLLE



BLECHDACH
SCHALUNG
SPARREN



Hand-drawn floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan shows a rectangular layout with a central corridor. The rooms are labeled as follows:

- SCHLAFR.** (Sleeping Room) with an area of 5.37 m^2
- WR.** (Washing Room) with an area of 7.00 m^2
- WC** (Toilet)
- FAKA** (Front Porch) with a diameter of $\varnothing 1.5$
- INHA** (Back Porch)

The dimensions are marked in meters (m) and centimeters (cm). The overall dimensions of the house are 300 cm by 700 cm. The plan also shows a central corridor and a small square area in the top right corner.

Objektbeschreibung

Wohnen am Wasser!

!und mit Fliesswasser! Nur Seehütten der ca 400 Hütten mitten in der Ruster Bucht sind an die Ruster Wasserleitung angeschlossen. Diese Hütte bietet diesen **heißbegehrten Luxus!**

Sie ist so positioniert, dass Sie **herrlichen Ausblick** auf den offenen See genießen können, das Land jedoch trotzdem schnell zu erreichen.

Der **Zustand** der Hütte ist sehr gepflegt - **und das noch dazu liebevoll** - sie wurde ehemals mit viel Gefühl erbaut.

Der see-seitig liegende Steg der Hütte wurde soeben neu gemacht, auch einzelne Bretter auf den Terrassen wurden ausgetauscht.

Die Hütte ist mit einer **kleinen Solaranlage** sowie mit einer **Satelitenanlage** ausgestattet.

Damit die Nachbarn weit weg sind und **mehr Privatsphäre** gewährleistet wird, hat der Eigentümer dieser Hütte sogar - gemeinsam mit den Hüttennachbarn - den Nachbargrund gemietet.

Der gut aufgeteilte **Wohnraum** der Hütte ist ca. **40 m2 groß** und verfügt über

- einen über 23 m2 **großen gemütlichen Wohnraum mit integrierter Küche und Bar**, der mit und gemütlicher Sitzecke und Blick auf den See das einladende Zentrum der Hütte bildet.
- **zwei Schlafräume** mit ca. 7,81 m2 sowie 5,37 m2 - mit **jeweils zwei Betten** und Stauraum,
- einen **Waschraum mit WC** sowie ,
- einen **"Wintergarten"**, von dem Sie auf die große Terrasse und die ruhige Seefläche

hinter der Hütte blicken können. Dieser Raum kann auch als zusätzliches Schlafzimmer bzw. Gästezimmer genutzt werden.

- Auf der hinteren Terrasse sind einige Verbauten angebracht, die als zusätzlicher Stauraum fungieren.

Weiters finden Sie

- am Steg wie auch auf dem Plateau hinter der Hütte Vorrichtungen, an denen Sie Ihre Boote festmachen können und
- vor der Hütte eine Terrasse, die prädestiniert ist, die perfekten Sonnenuntergänge zu genießen (siehe Fotos) - mit Familie, Freunden oder allein, um die besten Ideen in den Kopf zu bekommen.

Die Ruheoase ist mit einer kleinen Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Die gewonnene Energie wird mittels **Batterie** gespeichert.

Das Abwasser wird über eine Tonne gesammelt und mittels "MS-Latrina" weggebracht.

Die Hütte ist nur zur Nutzung in der Sommersaison ausgelegt.

KAUFPREIS für die Hütte:

€ 150.000,00

JÄHRLICHE KOSTEN:

Bestandszins Grundstück (Esterhazy):	€ 2.449,00
--------------------------------------	------------

Gemeindeabgaben (Tonnenräumung, Grundsteuer, Müllgebühr):	ca. € 537,00
--	--------------

Wassergemeinschaft	ca. € 100,00
--------------------	--------------

FLÄCHEN:

• Grundfläche inkl. Steg:	ca. 150 m2
---------------------------	------------

• Wohnfläche:	ca. 55 m2
---------------	-----------

• Plateau inkl.. Steg:	ca. 83 m2
------------------------	-----------

KOSTEN ZUR VERTRAGSERICHTUNG BEI
ESTERHAZY:

Vertrags-Vergebührung:	ca. € 260,00
Vertragserichtungskosten:	€ 850,00

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <2.000m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap