

Das ganze Jahr Urlaub !



Objektnummer: 2434/2180

Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Velm
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Kaufpreis:	97.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang STERN

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

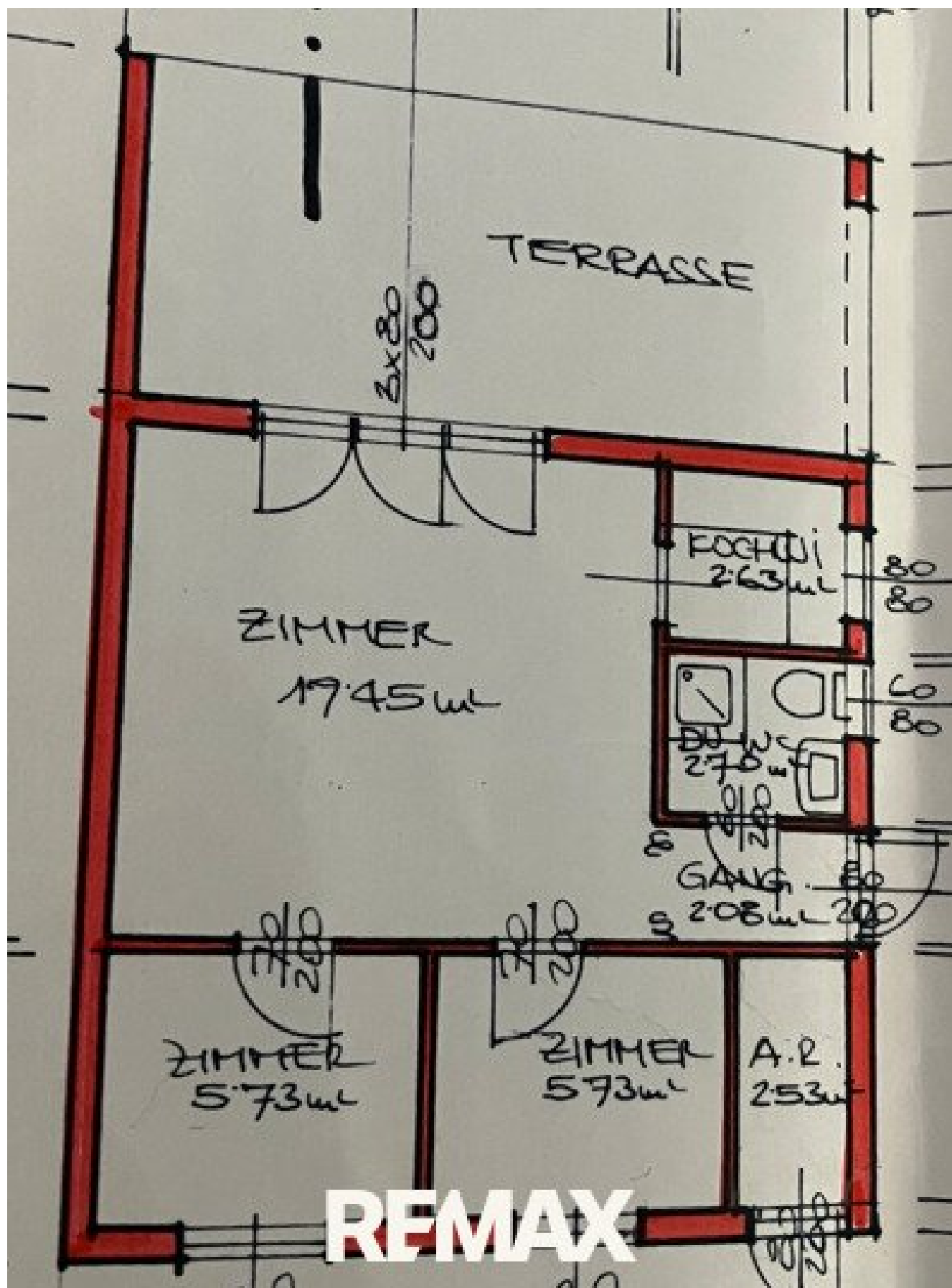
T +43 1 70 70 900



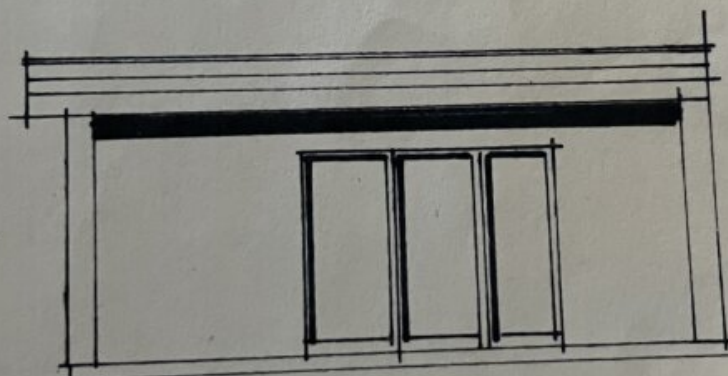
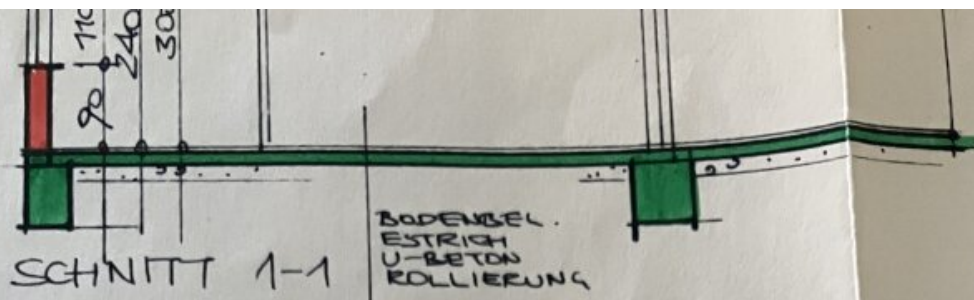








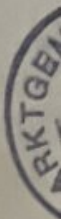
REMAX



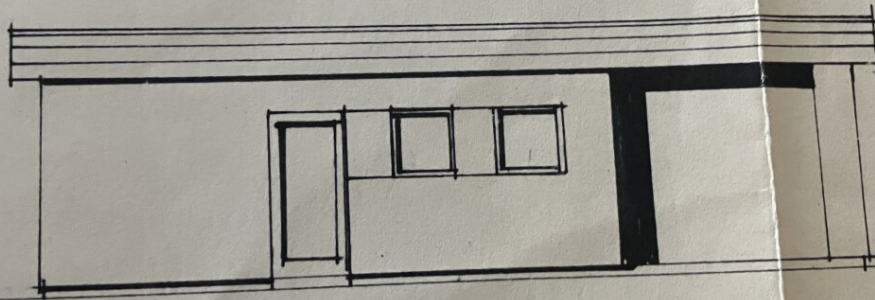
NORD-OST-ANSICHT
(GARTEN)

Bauplan
vorgel.
Baub
24.8
Him

REMAX



NORD-OST-ANSICHT
(GARTEN)



SÜD-OST-ANSICHT

Bauplan der Baukor
vorgelegt am 24.9.1

Baubewilligung e
24.8.1976 ZL.

Himberg, am 24

Der B



REMAX

Fluss - möglicherweise
Flusslinie: 400/49.

Hinsichtlich der Dachausführung
Niederschrift beachten!

B

1:100

EINREICHPLAN

ZUR ERRICHTUNG EINES BADEBUNGALOWS
IN VELM, NEUHOFSEE II, PARZ. 70, FÜR
HR. U. FR. EDUARD U. GERTRUDE KOTRBA
WHFT. 110 WIEN, KAISER-EBERSDORFERSTR. 220/5/1

Für den Bauleiter zur
Einsicht auf d. Baustelle

GRUNDEIGENTÜMER:

BAUWERBER:
Edward u. Gertrude Kotrba

Kilde Bann

BAULEITER:

BAUMEISTER
ANNELIESE TITZ
2440 HIMBERG-VELM
VELMER STRASSE 2-4
TEL. 02234/450/451

STAHLBETON
STAMFBETON
ZIEGELM.W.

VERB. FLÄCHE = 49 m²
UMB. RAUM = 154 m³

Bauplan der Baukommission
vorgelegt am 24.9.1976

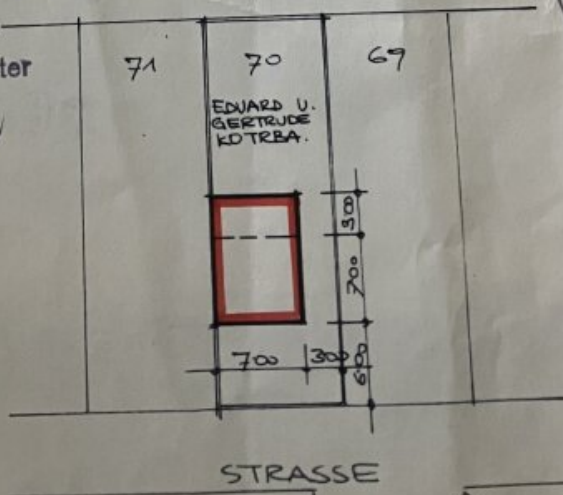
Baubewilligung erteilt am
24.9.1976 Zl. 153-194/1976

Himberg, am 24.9.1976

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]



REMAX

MWS - möglich 4,2%

Flächen: 400/49.

Hinsichtlich der Dachausführung
Niederschrift beachten!

B

EINREICHPLAN

1:100

ZUR ERRICHTUNG EINES BADEBUNGALOWS
IN VELM, NEUHOFSEE II, PARZ. 70. FÜR
HR. U. FR. EDUARD U. GERTRUDE KOTRBA
WHFT. 110 WIEN, KAISER-EBERSDORFERSTR. 220/5/1

Für den Bauleiter zur
Einsicht auf d. Baustelle

BAUWERBER:

Edward u. Gertrude Kotrba

GRUNDEIGENTÜMER:

Kilole Bann

BAULEITER:

BAUMEISTER
ANNELIESE TITZ
2440 HIMBERG-VELM
VELMER STRASSE 2-4
TEL. 02234/450/451

REMAX

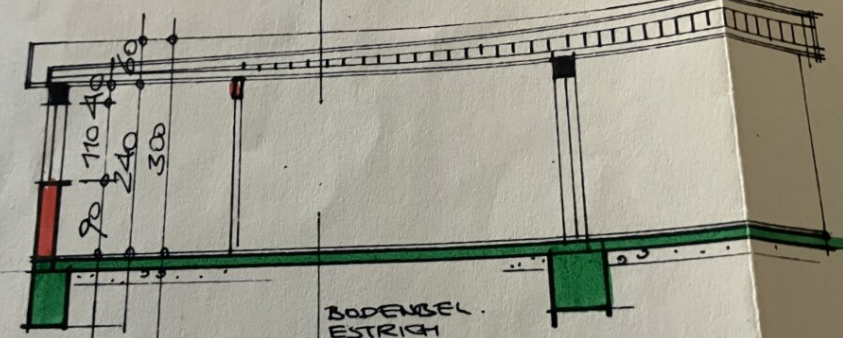
Werten: 450/49.

Anschlüsse:

Schl.

Hinsie
Niede

BLECHDACH 3%
SCHALUNG
BINDER
TEL-WOLLE EINGEL.
HERAKLITH + PUTZ

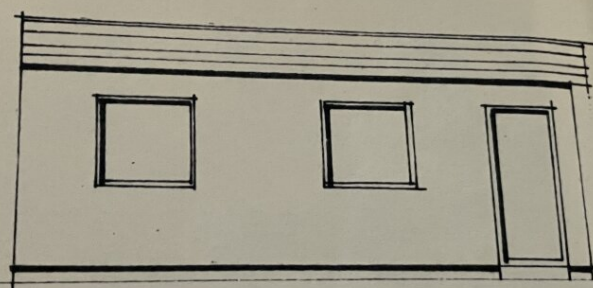


SCHNITT 1-1

BODENBEL.
ESTRICH
U-BETON
ROLLIERUNG

REMAX

M +43 660 520 86 86
T +43 1 70 70 900
E w.stern@remax-vital.at



SÜD-WEST-ANSICHT
(STRASSE)

REMAX

3.00

Hinsichtlich der Dachausführung
Niederschrift beachten!

1:100

EINREICHPLAN

ZUR ERRICHTUNG EINES BADEBUNGALOWS
IN VELM, NEUHOFSEE II, PARZ. 70, FÜR
HR. U. FR. EDUARD U. GERTRUDE KOTRBA
WHFT. 110 WIEN, KAISER-EBERSDORFERSTR. 220/5/1

BAUWERBER:

Eduard u. Gertrude Kotrba

GRUNDEIGENTÜMER:

Kilde Banay

BAULEITER:

BAUMEISTER
ANNELESE TITZ
2440 HIMBERG-VELM
VELMER STRASSE 2-4
TEL. 02234/450/451

Benützungsbewilligung erteilt
am 13.10.1979 Zl. 153-185/1979

Himberg, am 13.10.1979

Der Bürgermeister



■ STAHLBETON
■ STAHPFBETON
■ ZIEGELH.W.

VERB. FLÄCHE = 49 m²
UMB. RAUM = 154 m²

Bauplan der Baukommission

vorgelegt am 24.9.1976

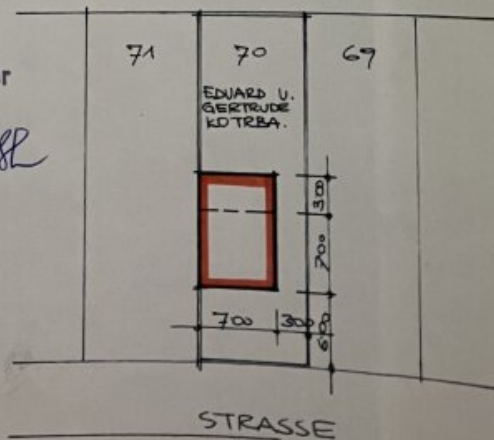
Baubewilligung erteilt am

24.9.1976 Zl. 153-194/1976

Himberg, am 24.9.1976

Der Bürgermeister

[Signature]



REMAX



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Ecke am Neuhofersee II, liegt dieser hübsche Bungalow mit einem gerade geschnittenen 400 m² Garten mit Baumbestand, Wiese und Grillstation und Gartenhütte.

Das Haus eignet sich ideal für Familien zum ganzjährigen Wohnen oder für die Freizeit. Die Highlights sind hier der Tennisplatz, der große Reitstall, die Feld- und Radwege in der Umgebung und der nur 1 Minute entfernt liegende NEUHOFSEE II mit klarem Wasser.

Das Haus gliedert sich in den Vorraum, den Wohnraum mit Küchennische, 1 Schlafzimmer und 1 Gäste- oder Kinderzimmer. Das Bad mit Dusche und Toilette. Vom Wohnzimmer gelangt man über die Terrassentüre auf die ca. 20 m² Loggia. Die netto Wohnfläche beträgt derzeit ca. 41 m² eine wesentliche Erweiterung auf 75 m² ist jedoch möglich. Die Beheizung erfolgt mit elektrischen Heizkörpern aber auch mit dem zentral im Haus aufgestellten Speckstein-Kaminofen mit Sichtfenster. Im Garten gibt es immer Sonne genug, die Terrasse ist nordöstlich ausgerichtet. Verbringen Sie die schönste Zeit im Bungalow, im See, im Garten, urgemütlich vor dem Kaminofen.

Kosten: Verkaufspreis beträgt € 97.000,-- die Jahrespacht € 10.000,-- die einmalige Vertragsgebühr zum Erhalt eines 25 Jahre Vertrag € 10.000,-- BK. ca. € 300,-- für Kanal und Rücklage. In diesen Zahlungen sind ein langjähriger Vertrag und die volle See- und Anlagennutzung mit Stellplätzen inkludiert.

Meine Empfehlung: Jetzt kaufen und viele Sommer hier im eigenen Land, in Sicherheit und sorgenfrei genießen. Im Haus und Garten sind nur geringe Sanierungsmaßnahmen erforderlich, eine sofortige Nutzung ist möglich. Das Ziegel-Massivhaus wurde von einem örtlichen Baumeister errichtet.

BESICHTIGUNG jederzeit nach tel. Vereinbarung.

SIE HABEN BEDENKEN BEI PACHT?

Die Pacht eines Grundstücks bietet vor allem finanzielle und rechtliche Spielräume, die beim klassischen Kauf entfallen. Der wesentliche Vorteil gegenüber der Miete liegt im Recht der Fruchtziehung.

Hier sind die wichtigsten Vorteile im Überblick:

Rechtliche & Nutzungsvorteile

- **Recht zur Fruchtziehung:** Im Gegensatz zur Miete dürfen Sie beim [Pachtvertrag](#) nicht nur die Fläche nutzen, sondern auch die daraus entstehenden Erträge behalten. (Hier Obst und Gemüse)
- **Langfristige Sicherheit:** Das bietet Sicherheit für 10, 20, 25, 40 Jahre, ähnlich wie beim Eigentum, ohne das Land besitzen zu müssen.
- **Bestandsschutz bei Eigentümerwechsel:** Der Grundsatz „Kauf bricht Pacht nicht“ stellt sicher, dass Ihr Vertrag auch dann gültig bleibt, wenn der Verpächter das Grundstück verkauft.
-
- **Flexibilität & Spezialnutzung**
- **Freizeitgrundstücke:** Für Kleingärten oder Wochenendgrundstücke ist die Pacht die gängigste Form, um kostengünstig Zugang zu Grünflächen zu erhalten.

In Österreich bietet die Pachtung eines Grundstücks für Wohn- oder Erholungszwecke (oft im Rahmen eines **Baurechts** oder einer langfristigen **Bestandpacht**) eine Alternative zum Kauf, die vor allem die anfängliche Kapitalbindung reduziert.

Vorteile der Pacht gegenüber dem Kauf

- **Geringerer Kapitalbedarf:** Sie müssen den Kaufpreis von zB. **250.000 €** nicht sofort aufbringen oder finanzieren.
- **Wegfall der Kaufnebenkosten:** Beim Kauf fallen in Österreich ca. **10–12 %** Nebenkosten an (ca. **25.000 €** bis **30.000 €** bei Ihrem Beispiel), die bei einer Pacht entfallen oder deutlich geringer ausfallen.

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %.
 - **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 %.
 - **Vertragserrichtung/Notar:** ca. 1–2 %.
 - **Maklerprovision:** bis zu 3,6 % (inkl. USt) vom Grundstückswert.
- **Flexibilität:** Pachtverträge binden weniger Kapital, was eine Umschichtung des Geldes in andere Anlagen ermöglicht.

Die Rechnung: Pacht vs. Kredit

Wenn Sie das Grundstück pachten statt zu kaufen, "rechnet" sich dies durch den Vergleich des Pachtzinses mit den Kosten einer Finanzierung und den entgangenen Zinsen auf das eingesetzte Eigenkapital.

1. Jährliche Kosten bei Pacht

- **Pachtzins:** 10.000 € p.a.
- **Nebenkosten:** Eventuell anfallende Wertsicherungsklauseln (Indexierung) beachten.
- **Steuern:** Die Pacht für Wohnzwecke unterliegt in Österreich oft **10 % Umsatzsteuer**.

2. Jährliche Kosten bei Kauf (Kreditfinanzierung)

Angenommen, Sie finanzieren die 250.000 € (zzgl. 30.000 € Nebenkosten) vollständig zu

einem Zinssatz von 3,5 %:

- **Zinslast (rein):** ca. **9.800 €** im ersten Jahr (ohne Tilgung).
- **Kreditnebenkosten:** Bearbeitungsgebühren und Pfandrechtseintragung (1,2 % der Kreditsumme).
- **Instandhaltung/Steuern:** Als Eigentümer tragen Sie alle Lasten und die Grundsteuer dauerhaft selbst.

Was Sie sich konkret ersparen

- **Sofortige Liquidität:** Sie behalten die **250.000 €** (bzw. das Eigenkapital) und die **30.000 €** für Nebenkosten.
- **Kreditzinsen:** Bei einem Pachtzins von 10.000 € (4 % des Grundstückswerts) liegen die Kosten oft in einem ähnlichen Bereich wie die aktuellen Kreditzinsen. Der Vorteil liegt hier primär im **nicht benötigten Eigenkapital** bzw. brauchen bei schwacher Bonität eben keinen Kredit.
- **Steuerliche Aspekte:** Private Pachtzahlungen sind steuerlich nicht absetzbar. Beim Kauf sind jedoch auch die Kreditzinsen für die Eigennutzung **nicht** steuerlich absetzbar.

Wichtiger Hinweis: Bei der Pacht bauen Sie **kein Vermögen** am Grundwert auf. Das Grundstück gehört Ihnen nie, und Wertsteigerungen des Bodens kommen nur dem Verpächter zugute.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <6.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap