Mietgrundstück mit Bauprojekt am Neufelder See

Objektnummer: 943

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Nutzfläche:	457,00 m²
Betriebskosten:	635,25 €

Provisionsangabe:

3.848,40 € inkl. 20% USt.

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.

TRITON

TRITON

WORKING FOR YOU
TRITON

TRITON

TRITON

Fassadanwand

Schnitt Brandabschnittbildender Wand

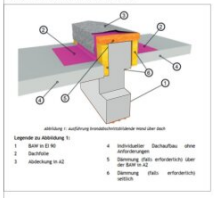
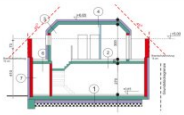


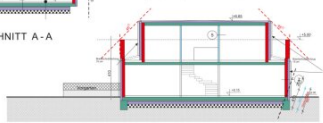
Abbildung 1 : Ausführung brandabschnittbildende Wand über dach

Legende zu Abbildung 1:

1 BAW in EI 90
2 Dachhülle
3 Abdeckung in A2
4 Individuellen Dachaufbau ohne anforderungen
5 Dämmung (falls erforderlich über der BAW in A2
6 Dämmung (falls erforderlich) seitlich



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

EZ	Gst.N	ANRAINER
	1766/83	Pax Real Immobilienbetreibergruppe GmbH, Esterházygasse 5, 7000 Eisenstadt
	1752/64	Pax Real Immobilienbetreibergruppe GmbH, Esterházygasse 5, 7000 Eisenstadt
	1752/66	Pax Real Immobilienbetreibergruppe GmbH, Esterházygasse 5, 7000 Eisenstadt
	1752/364	Pax Real Immobilienbetreibergruppe GmbH, Esterházygasse 5, 7000 Eisenstadt
2800	1752/65	Pax Real Immobilienbetreibergruppe GmbH, Esterházygasse 5, 7000 Eisenstadt
		Öffentliches Gut (Wasser)

AUFBAUTEN

① Fußboden EG

Belag	2 cm
Estrich	7 cm
Trennlagsfolie	0,2 cm
PAE Folie	1 LG
Styropor Schüttung	9 cm
Stahlbetondecke	25 cm
Stahlbetondecke	25 cm
PAE Folie	1 LG
Dämmung EPS	4 cm
Rollierung	20 cm

② Decke über EG - OG

Belag	2 cm
Estrich	7 cm
Trennlagsfolie	0,2 cm
PAE Folie	1 LG
Styropor Schüttung	9 cm
Stahlbetondecke	25 cm
Deckenverputz	

③ Schrägdach

Fassadenwerkl. Alu Coupon	3 cm
Hinterlüftung	2 cm
OSB 4	2,5 cm
Dämmung Sparrenebe + Lattung	20 cm
Bitumen-Isolierung EKV 4	0,4 cm
Dachboden	20 cm

④ Flachdach

Schotter - 3 cm	
Bitumen-Isolierung EKV5	0,5 cm
Bitumen EKV 4 Mitte	0,4 cm
Gefälleaufsparr	20 cm
Bitumen-Isolierung BAK	0,4 cm
Dachboden	20 cm

⑤ Innenwände nicht Tragend

Innenverputz	0,5 cm
Ytong	10 cm
Innenverputz	0,5 cm
Stiegen	

⑥ Dachterrasse

Belag mit Unterbaukonstruktion	
Hinterlüftung	2 cm
EKV 4 Elastofalta	0,5 cm
Gefälleaufsparr	16 cm
EKV 4	0,4 cm
EKV 4	0,4 cm
Stahlbetondecke verzeichnet	20 cm
	0,1 cm

⑦ Fassadenwand

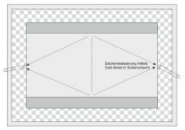
Fassadenwerkl. Alu Coupon	3 cm
Hinterlüftung	2 cm
Dämmung Sparrenebe + Lattung	20 cm
Ziegelwand	20 cm

Betonsockel mit Flauschfolie 2 cm
Eterit Geotgeist

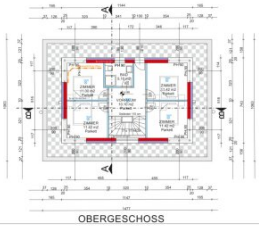
ANSICHT OST

ANSICHT WEST

Ermittlung der Verbaute Fläche :
14,77 x 10,60 = 156.56 < 182.20 M2

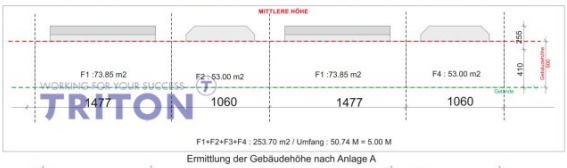


DACHDRAUFSICHT
und entwässerung



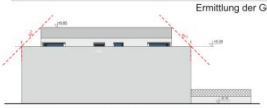
OBERGESCHOSS

LAGEPLAN
M.: 1 : 250



F1+F2+F3+F4 : 253.70 m2 / Umfang : 50.74 M = 5.00 M

Ermittlung der Gebäudehöhe nach Anlage A



ANSICHT NORD

ANSICHT SÜD

BESCHREIBUNG

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ LT. BAUPHYSIK
LÜFTUNG DER AUFENTHALTSRÄUME DURCH ÖFFENBARE FENSTER GEGEBEN
BELICHTUNG IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN MIND. 12% BELICHTUNGSFLÄCHEN
DIE BEHEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ERFOLGT ÜBER LUFTWASSER WÄRMEPUMPE
ALLE INSTALLATIONSSCHÄCHTE EI90 ABGEMAUERT BZW. VERKLEIDET
ALLE NIHCHLEIGENDE ABSETZBADEZIMMER WERDEN MECHANISCH BE - UND ENTLÜFTET
ALLE ABFALLTRÄNGE ÜBER DACH ENTLÜFTET
NASSRÄUME MIT FEUCHTIGKEITSISOLIERTER BODEN
ALLE INNENTÜREN BD30
PARAPETHÖHEN DER FENSTER MIN. 90 CM
TROPFENLAUFE ELASTISCH GELAGERT
ABWASSER UND FAKALIEN WERDEN IN DEN BESTEHENDEN ÖFFENTL. KANAL ENGELEITET
REGENWASSER GELANGEN AM EIGENEN GRUNDSTÜCK ZUR VERSICKERUNG
BESCHATTUNG BEI ALLE FENSTERN

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE : 457 m2
VERBAUBARKEIT : 40 % = 182.80 m2

VERBAUTE FLÄCHE : 156.56 m2

WNF. EG : 120.76 m2
OG : 69.46 m2

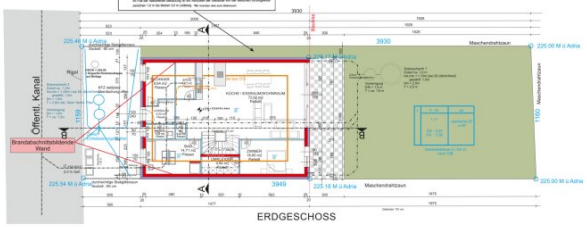
Gesamt : 190.25 m2

RAUMHÖHEN :
EG : 2.70 m
OG : 3.00 m

§ 3 Bebauungsplanes

(1) Die Bebauungsplanes ist den beiliegenden Rechtsplan zu entnehmen.

(2) Wenn im Bauplatz nicht anders angegeben, ist in Falle der teilweiben Bebauung an jene seitlichen Grundgrenze anzubauen, um die Gleichs in der Ungebung einheitlich angeboten werde. Im Fall der teilweiben Bebauung ist ein Abstand der Gebäude von der seitlichen Grundgrenze zwischen 1,0 M bis maximal 3,0 m beträgt. Wie bereits aus dem Bebauungsplan



ERDGESCHOSS

A B C D E

EINREICHPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EIN EINFAMILIENHAUSES AM GRUNDSTÜCK
BEERSELUNG UFER 168 , 8491 NEUFELDERSEE
Gst.Nr. 1752/65 , EZ 2888 , KG 08807 HÖRNSTEIN

LEGENDE:

BESTAND | ZIEGEL ALTN. NEU | DDB | GK-WAND | STAHLBETON | HOLZ

BAUWERBER: Daniela Stadler, Seebenstrasse 53B, 2620 Theresienfeld

GRUNDEIGENTÜMER: Pax Real Immobilienbetreibergruppe GmbH, Esterházygasse 5, 7000 Eisenstadt

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

PLANNUMMER:	NFS 2025
DATUM:	SEP 2025
MASSTAB:	1 : 100, 1 : 250
GEZ:	A. CU

BEHÖRDE

PLANINHALT: GRUNDRISSE, SCHNITTE, LAGEPLAN, ANSICHTEN

PLANGRÖSSE : 841/1189 mm

LV 247 mit Doppeltür und Fenster

Blockbohlenhaus mit 28 mm Wandstärke
Sockelmaß 3000 mm x 3000 mm

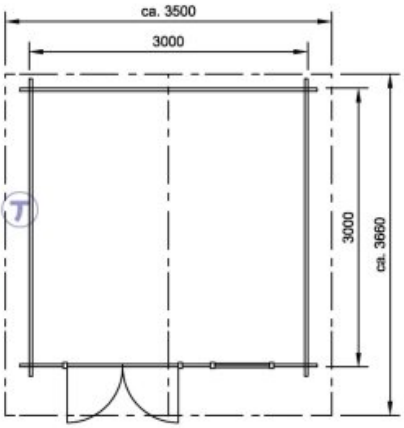
Sehr geehrter Kunde,
lesen Sie diese Anleitung vor dem Aufbau bitte vollständig durch. Bei Unklarheiten wenden Sie sich bitte vor dem Aufbau an Ihren Fachberater.
Falls Sie Ersatzteile benötigen, verwenden Sie bitte die Teileliste dieser Aufbauanleitung und tragen Sie in dieser bitte unbedingt die Garantienummer ein, bevor Sie diese Liste IhremFachberater zur Bearbeitung aushändigen.

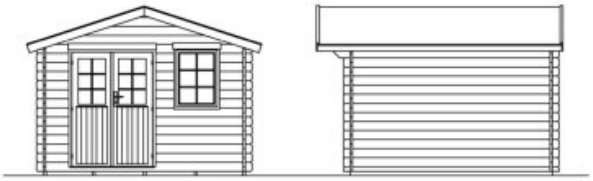
Für die Meldung eines Garantiefalles benötigten Sie einen Garantiecode. Diesen finden Sie auf der letzten Seite der dem Bausatz beiliegenden Montageanleitung und der Verpackung des Hauses!

Werkskontrolle durch:_____

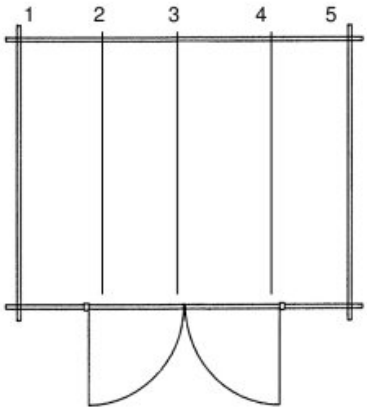
Außerdem:
Bestimmte holzhandwerkliche Fertigkeiten sind für den Aufbau erforderlich. Gerne empfehlen wir Ihnen auch ein professionelles Aufbauteam.
Berücksichtigen Sie die allgemeinen sowie die örtlichen Bauvorschriften und halten Sie die in der Statik vorgeschriebenen Fundamente und Befestigungen ein!
Diese sind nicht im Lieferumfang enthalten. Unsere Statik erfasst mehr als 80% des Bundesgebietes; wird Ihr Bauvorhaben hiervon nicht abgedeckt und werden ggf. weiterführende Berechnungen bzw. bauliche Veränderungen vorgeschrieben, sind diese nicht im Kaufpreis enthalten. Wenden Sie sich in solchen Fällen bitte an Ihren Fachberater.

TRITON



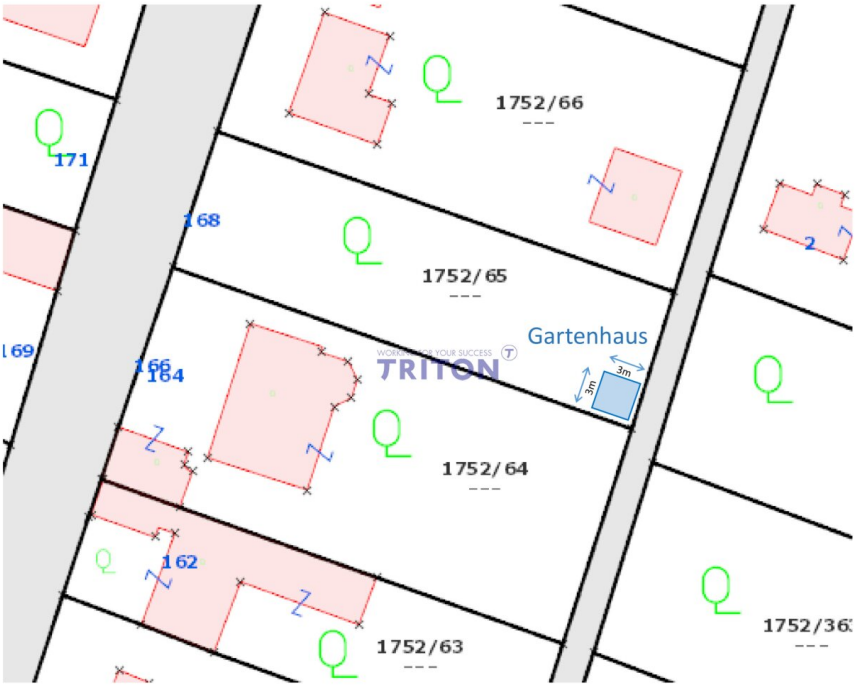


Grundriss und Fundamentplan (5 Fundamenthölzer)



Wandbohlen	28 mm x 135 mm
Sockelmaß	3000 mm x 3000 mm
Hausaußenmaß Dachüberstände)	3500 mm x 3660 mm
Außenmaß Wände	3200 mm x 3200 mm
Dachfläche	13,00 m²
Firsthöhe	2500 mm
Türblattmaß Doppeltür	1200 mm B/1700 mm H
Seitenwandhöhe	1997 mm
Gewicht	775 kg

alle Angaben circa.


1752/66
171
168
1752/65
Gartenhaus
3m
3m
169
166
164
TRITON
1752/64
162
1752/63
2

Objektbeschreibung

Adresse: Ufer 168, 2491 Neufeld an der Leitha

Zur Weitergabe steht ein voll erschlossenes Mietgrundstück in unmittelbarer Seenähe am Neufelder See.

Das Grundstück verfügt über Baustrom und Wasseranschluss direkt am Grundstück.

Im Preis enthalten sind das bestehende Bauprojekt, das statische Gutachten sowie die behördliche Bewilligung – eine rasche Umsetzung ist somit möglich.

Die Lage bietet Ruhe, hohe Lebensqualität und einen direkten Freizeitbezug zum See – ideal für die Errichtung eines hochwertigen Seeobjekts.

Mietkosten für das Grundstück werden noch aktualiesiert.

Bisherige KONDITIONEN für die MIETE des GRUNDSTÜCKES:

Miete 2024 - 2034:	EUR 7.623,-- / Jahr	(wertgesichert nach dem VPI 2020)
Betriebskosten 2024:	EUR 396,61	(jährlich)
Errichtungsgebühr:	EUR 850,--	(einmalig zu entrichten)
Vergebührung:	EUR 810,46	(einmalig zu entrichten)

Weitergabe-Mietvertrag mit Vormietrecht auf weitere 10 Jahre - Miethöhe 2034-2044 EUR 8.385,-- / Jahr (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Unter den Betriebskosten (€369,61) sind zu verstehen:

Verwaltungskosten, Grundsteuer, Kanal, Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Wasseruntersuchung, Versicherung der Anlage (Haftpflichtversicherung),

sowie die mit dem Betrieb und der Betreuung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen verbundene Kosten:

Grasschnitt, Grünflächenbetreuung, regelmäßiger Baumschnitt- und dessen Entsorgung im üblichen Umfang, Pumpkosten, Stege, üblicher Straßendienst auf den Zufahrtstraßen, Seegrasschnitt, Entfernung der Algen, Wasseruntersuchung; Wartung der Wasserversorgungsanlage und des Kanals.

GRUNDSTÜCKAUSSTATTUNG:

Das Grundstück verfügt über eine Reihe von Annehmlichkeiten, darunter:

- Eine Gartenhütte aus Holz (3x3m) mit Baujahr 2021, in blaugrau/weiß gehalten, auf einem Vollfundament mit einem verfliesten Vorbereich (1,5x3m) aus frostfesten und pflegeleichten Fliesen. Eine Leerverrohrung für Strom ist vorhanden.

- Stromversorgung: Ein angemieteter Baustromverteiler kann übernommen werden.

- Wasseranschluss: Ein Wasseranschluss befindet sich auf dem Grundstück.

- Blechhütte: Eine zusätzliche Blechhütte dient zur Aufbewahrung von Geräten, Fahrrädern usw.

- Sitzgruppe: Eine gemütliche Sitzgruppe lädt zum Verweilen im Freien ein.

- Verschiedenes Zubehör: Ein Trampolin, eine Schaukel, eine Gartendusche und weitere Zubehörteile können auf Wunsch ebenfalls übernommen werden.

Diese Ausstattung macht das Grundstück nicht nur zu einem idealen Ort für den Bau eines Ferienhauses oder einer ganzjährigen Unterkunft, sondern bietet auch zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Entspannung im Freien. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese Annehmlichkeiten selbst zu erleben.

DER NEUFELDER SEE bietet eine Vielzahl von Sportaktivitäten für Besucher jeden Alters und Geschmacks. Hier sind einige der beliebtesten Aktivitäten am Neufelder See:

Schwimmen: Das klare, saubere Wasser des Neufelder Sees lädt zum Schwimmen ein. Die flachen Uferbereiche sind besonders für Familien mit Kindern geeignet.

Segeln und Windsurfen: Aufgrund seiner Größe und des konstanten Windes ist der Neufelder See ein idealer Ort zum Segeln und Windsurfen. Es gibt Segel- und Surfschulen am See, die Kurse für Anfänger anbieten.

Stand-Up Paddling (SUP): SUP ist eine beliebte Aktivität am Neufelder See. Besucher können sich ein SUP-Board ausleihen und über das ruhige Wasser gleiten, während sie die malerische Landschaft genießen.

Kajak- und Kanufahren: Für Abenteuerlustige bieten sich Kajak- und Kanutouren auf dem Neufelder See an. Es gibt Verleihstationen am Ufer, wo Besucher Boote mieten können.

Angeln: Der Neufelder See ist ein beliebtes Ziel für Angler. Hier kann man verschiedene Fischarten wie Karpfen, Hechte und Zander fangen. Eine Angelsaison dauert vom Frühling bis zum Herbst.

Beachvolleyball: Am Ufer des Neufelder Sees gibt es Beachvolleyballplätze, wo Besucher sich in diesem beliebten Strandsport austoben können.

Radfahren und Wandern: Rund um den Neufelder See gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege, die durch die malerische Landschaft des Burgenlands führen. Diese bieten eine großartige Möglichkeit, die Natur zu erkunden und gleichzeitig aktiv zu bleiben.

BAUMÖGLICHKEITEN:

Laut Verordnung (21.03.2013) der Gemeinde Hornstein erlaubt ist offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise.

Diese Grundstücke dürfen mit max. 35% - 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

Es ist empfehlenswert die Gemeinde betreffend einer Hausplanung zu konsultieren.

http://www.hornstein.at/burgerservice/verwaltung/bauen-in-hornstein

post@hornstein.bgld.gv.at

Bauamt, Tel. Nr.: +43/2689/2225

Für weiterführende Informationen bzw. einen gemeinsamen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Daum gerne zur Verfügung.

Mag. Bogumila Daum

GF & zert. Immobilienmaklerin

Triton - Immobilienvermittlungs GmbH

+43660/52 474 23

www.triton-immobilienvermittlung.com

Sie wünschen einen Rückruf oder einen persönlichen Termin?

Kein Problem: office@triton-immobilienvermittlung.com

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 <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap