

**Wohnen am Wasser - ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche & direkter  
Seezugang auf Pachtgrund!**



**Objektnummer: 3052**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7201 Neudörfel
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	189,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	48,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

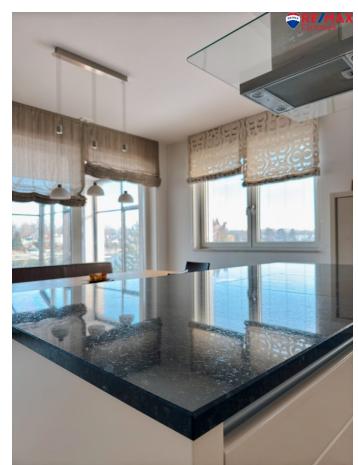
RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

**RE/MAX**  
Exclusive

T +  
H +

Ger  
Ver







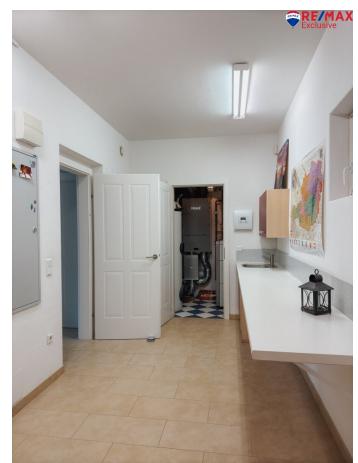


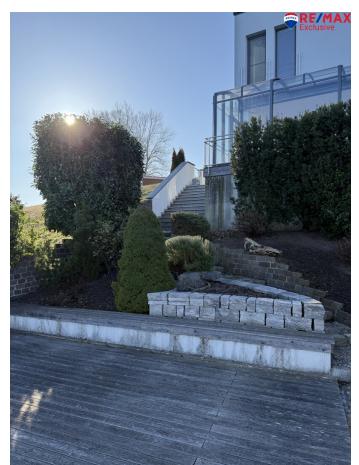






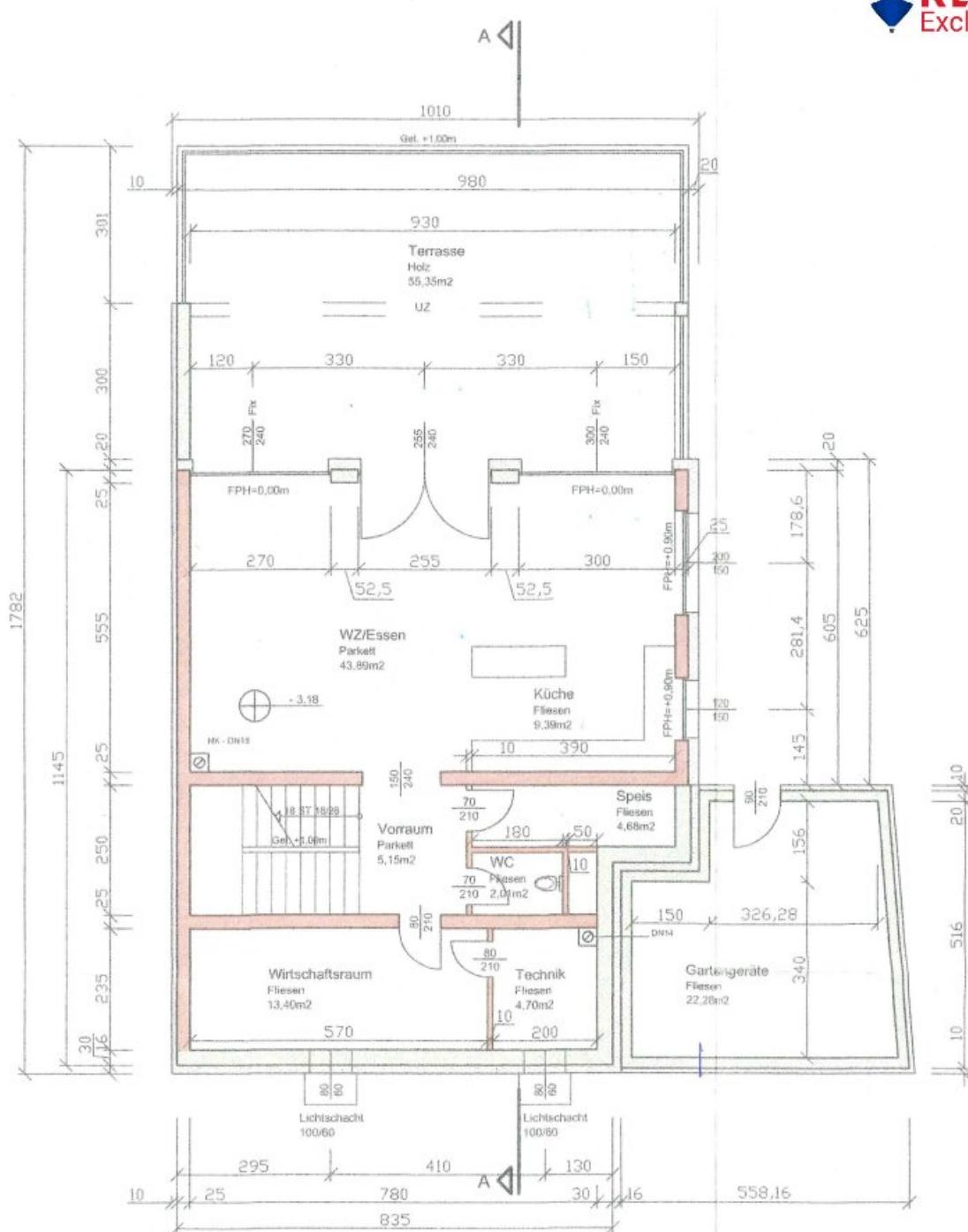




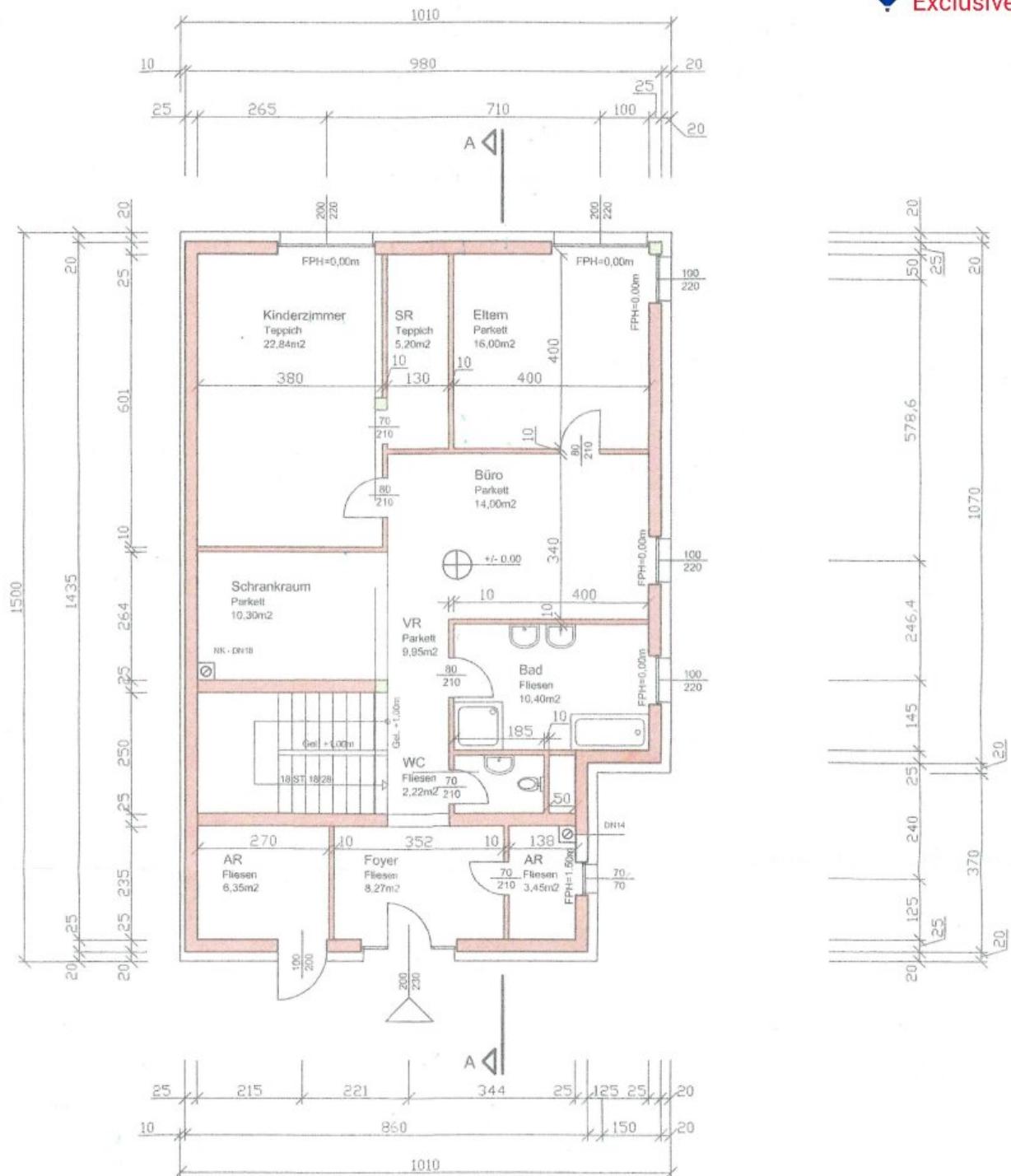


 **RE/MAX**  
Exclusive

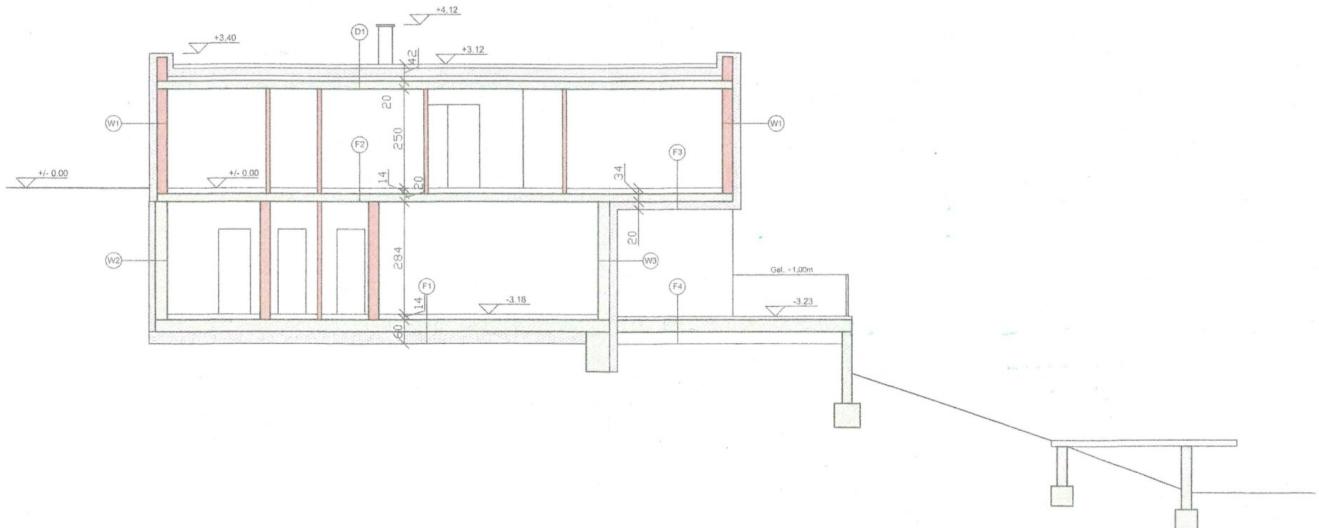




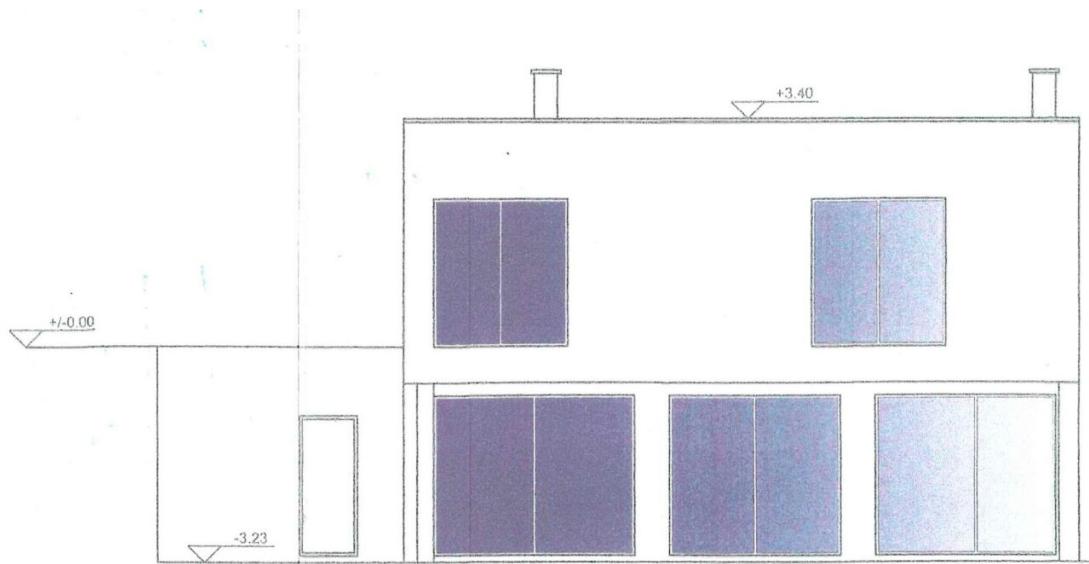
# ERDGESCHOSS



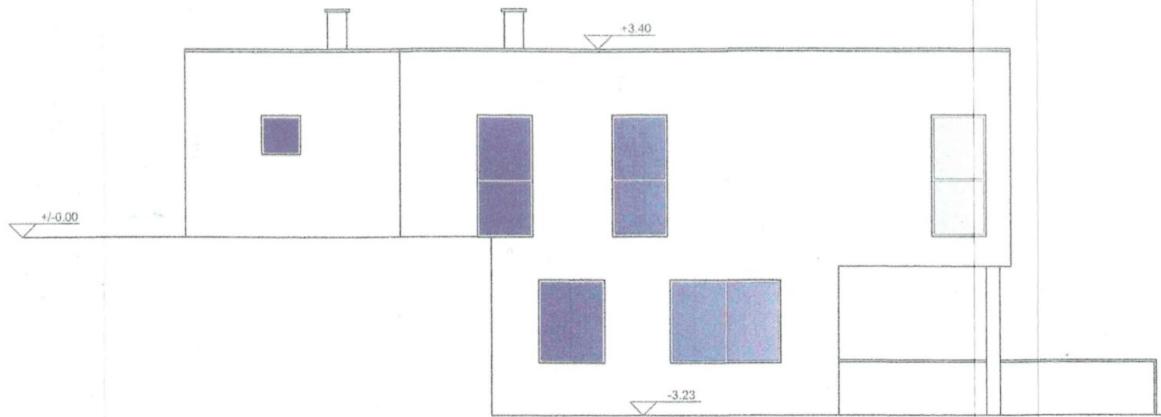
# OBERGESCHOSS



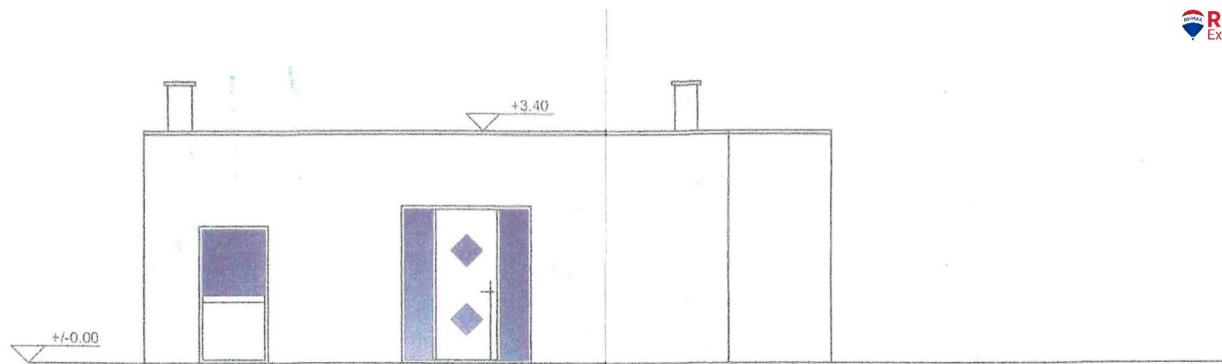
SCHNITT A-A



## NORDANSICHT



## OSTANSICHT



## SÜDANSICHT

**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👉 Jederzeit & Österreichweit

👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

### Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 579 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 57 900,00
Kreditbetrag	€ 509 520,00	Eigenmittel	€ 127 380,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz	3,15%
<b>beispielhafte Rate</b>		10 Jahre Fix ab	
<b>€ 2 093,96</b>			
Gesamtbelastung *)		€ 879 463,50	

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinsen, unter verschiedenen 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 EBS folgt im Zuge der Angebotslieferung eines Kreditinstitutes.

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

Stand: 03.09.2025



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 begleiten Sie bei Ihrer  
nachhaltigen Energietransformation



## PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station

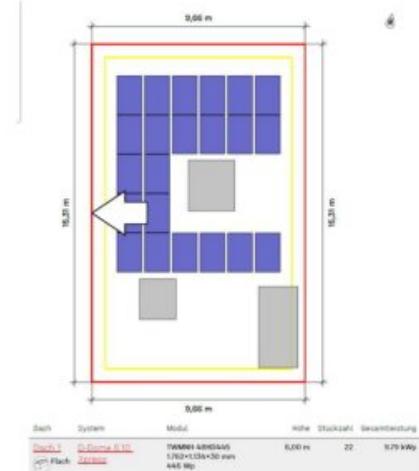
Energieunabhängigkeit für Seeanlage Uferstraße 112, 7201 Neudörfl in 6 bis 8 Wochen fix fertig

### Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

### Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



### Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach Ihrem Energiebedarf

**Wir planen individuell für Sie und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**  
**Kontaktieren Sie uns gerne noch heute**

**RE/MAX**

**PV Fachmann Mario Zorec**  
**+43 660 27 00 150**  
**[mario.zorec@meinenenergiekonzept.at](mailto:mario.zorec@meinenenergiekonzept.at)**

# Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer **ca. 189,28 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche** am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight stellt der **hell durchleuchtete Wohnessbereich** dar, mit direktem **Blick auf den See**. Weiteres bietet das Objekt neben einer **Sauna und Infrarotkabine**, eine **ca. 55 m<sup>2</sup> große Terrasse**, eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie hochwertige **Holz/Alu-Fenster**.

Beheizt wird mittels einer Fußbodenheizung durch eine Gas-Therme. Das Warmwasser wird mit der Selbigen sowie mit Solar gewonnen.

## Highlights:

- Baujahr 2009
- Sauna in Kombination mit Infrarot
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 2 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- hochwertige Wohnküche inkl. Geräten und Granitplatte
- Solaranlage
- Vollwärmeschutzfassade (20 cm)
- 3-fach Holz/Alu-Fenster von Internorm
- Carport für 2 Pkw's
- Außenbeleuchtung

- Böden aus excl. Vinyl, Fliesen und Granit
- Terrasse (ca. 55,35 m<sup>2</sup>)
- gepflegter Garten, Liegeplattform und Steg
- großer Geräteraum für den Garten (ca. 22,29 m<sup>2</sup>)

**Raumaufteilung:**

**EG:** Vorraum, offener Wohnessbereich, Speis, Terrasse, WC, Technikraum, Büro/Wirtschaftsraum

**OG:** Foyer, Abstellraum, Galerie bzw. Büro, zentraler Schrankraum, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, 2 Schlafzimmer mit Blick auf den See.

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

**Basismiete 1. Vertragsperiode: € 8.316,00**

**Basismiete 2. Vertragsperiode: € 9.148,00**

**zuzüglich Betriebskosten: € 586,33 (jährlich)**

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 579.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

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 <3.500m

Krankenhaus <2.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <4.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

##### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap