

**Wohnen am Wasser - ca. 189 m² Wohnfläche & direkter
Seezugang auf Pachtgrund!**



Objektnummer: 3052

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörfel
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,28 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	48,86 €
Provisionsangabe:	

20.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



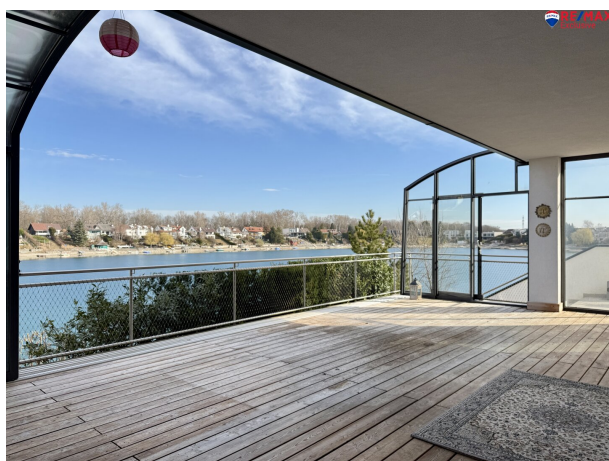
Florian Skalnik, BSc MBA

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

T +4
H +
Ger
Ver

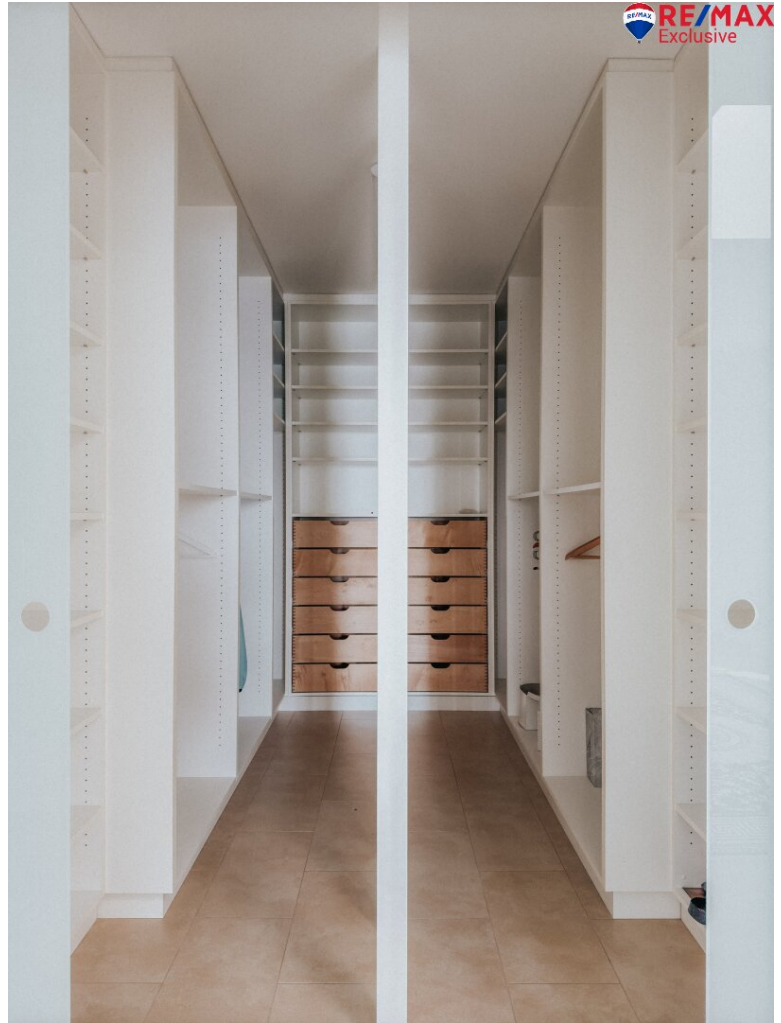




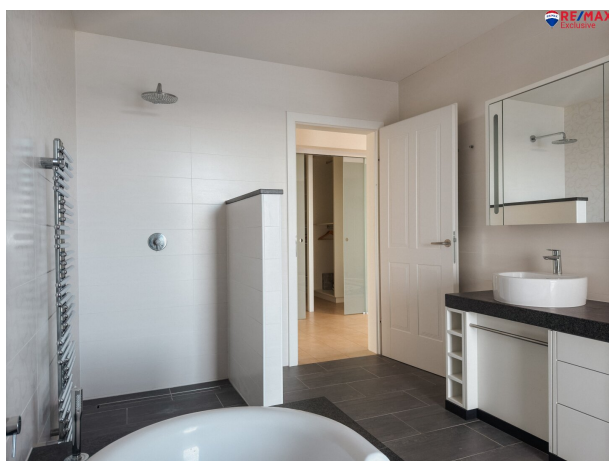


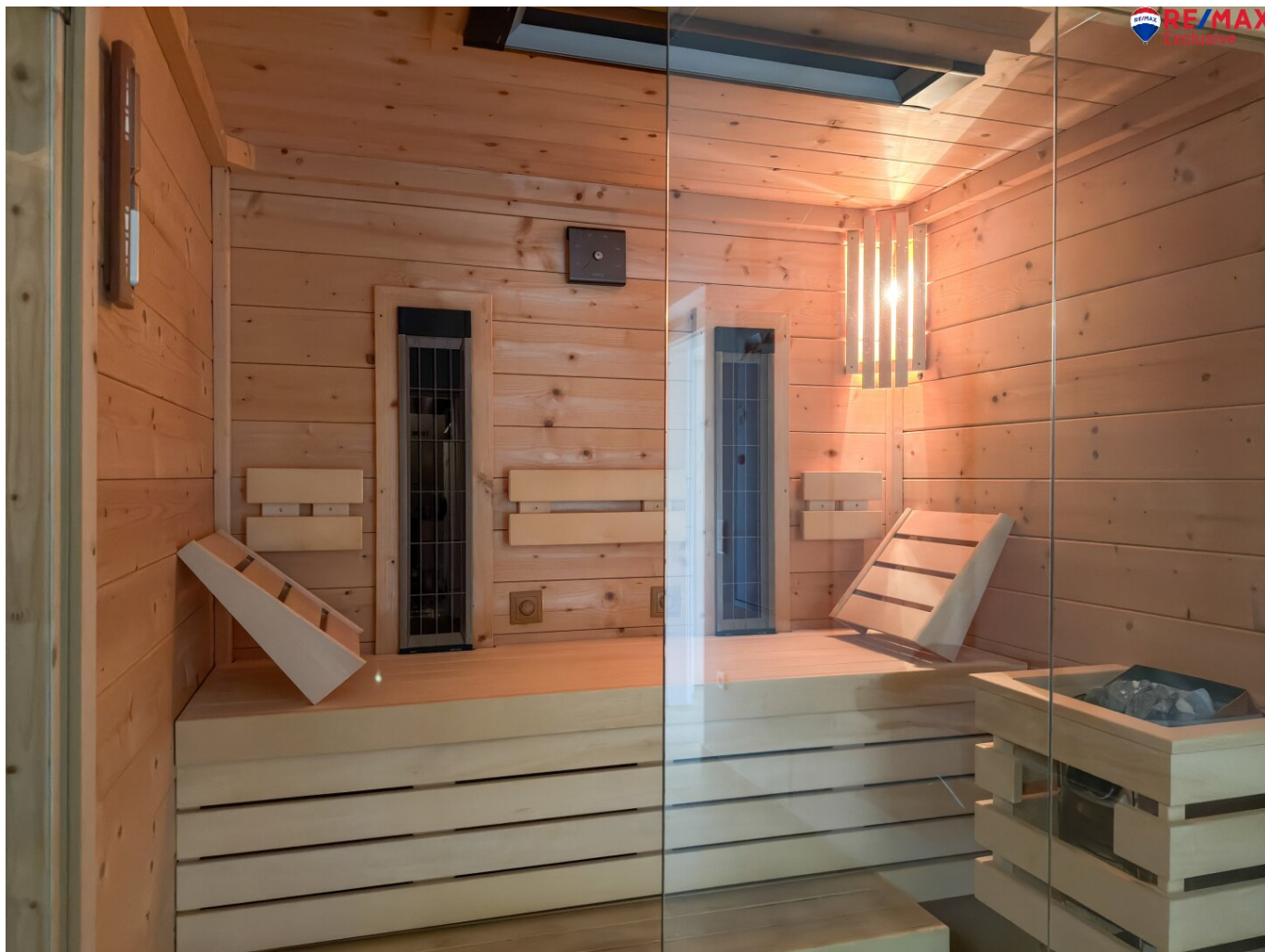






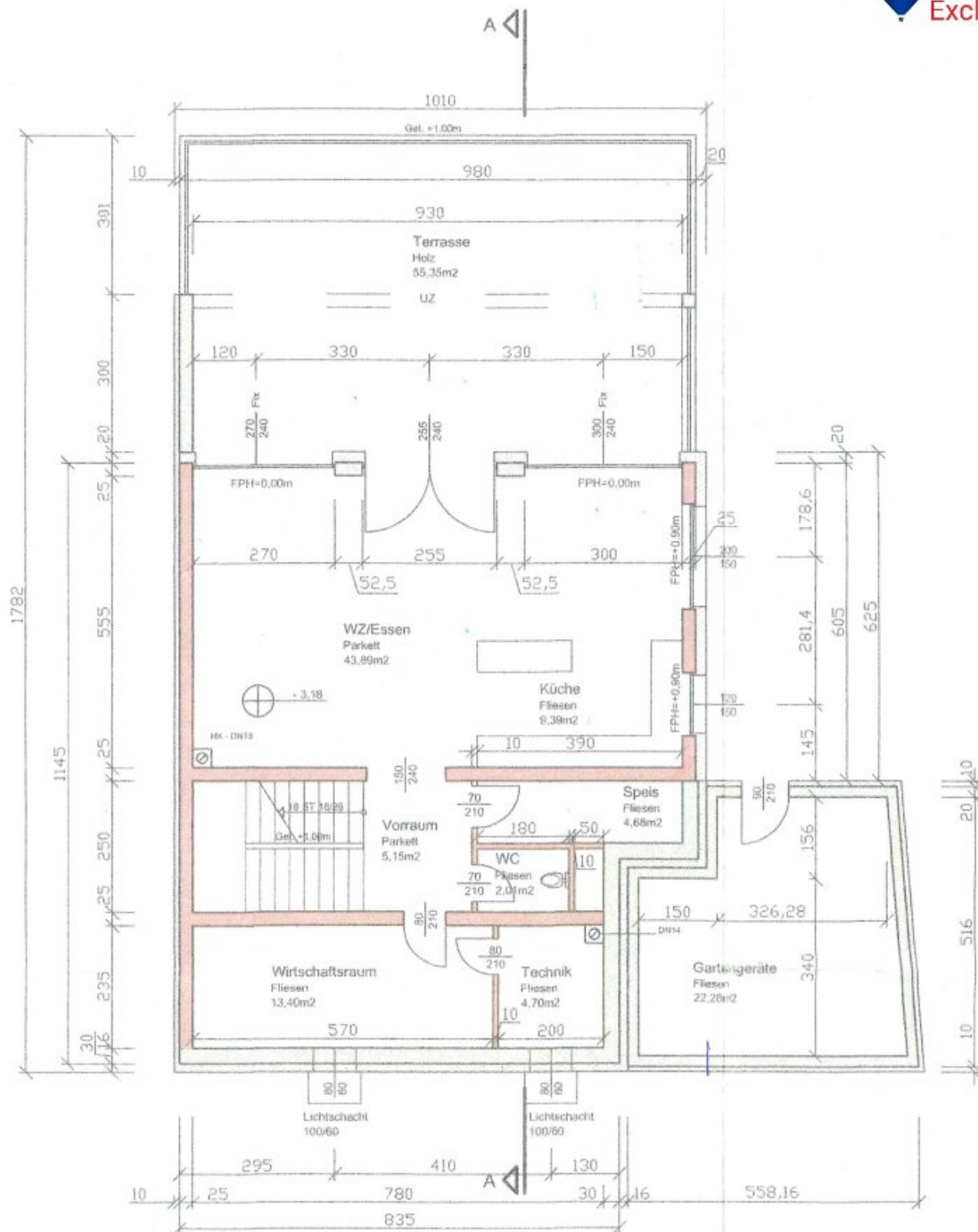




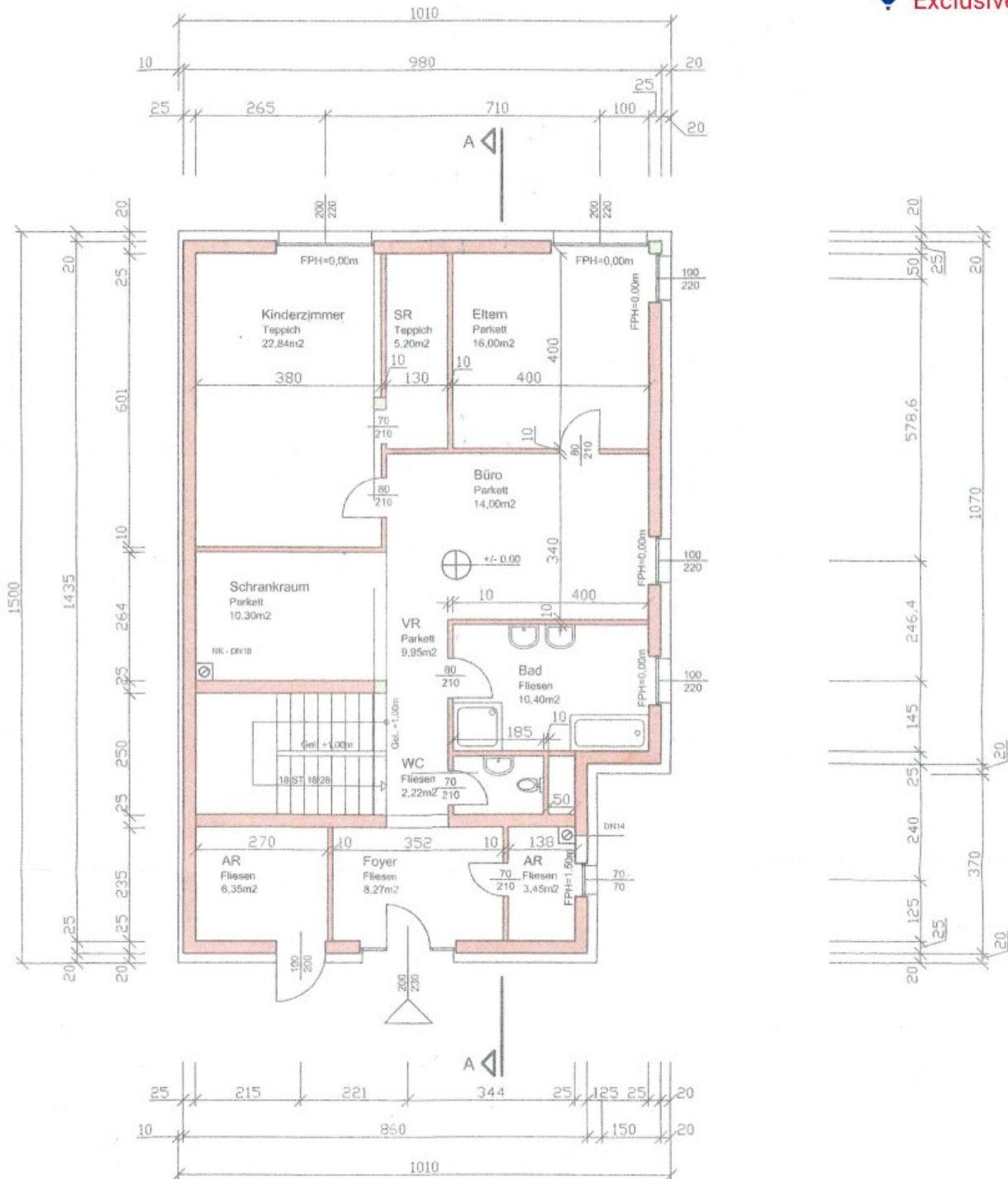




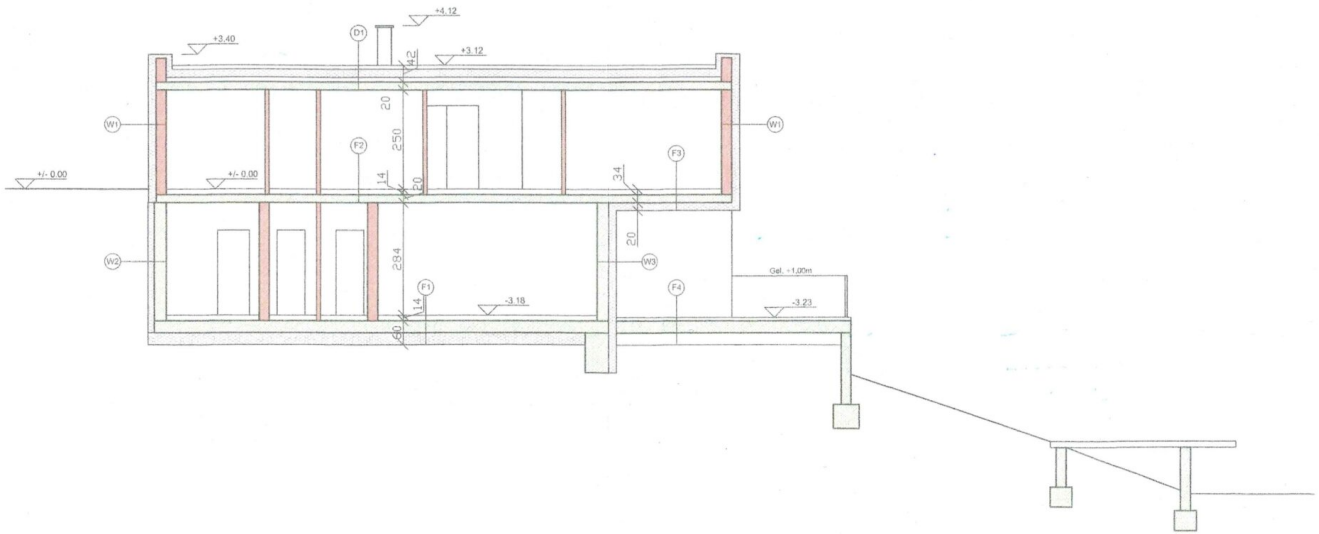




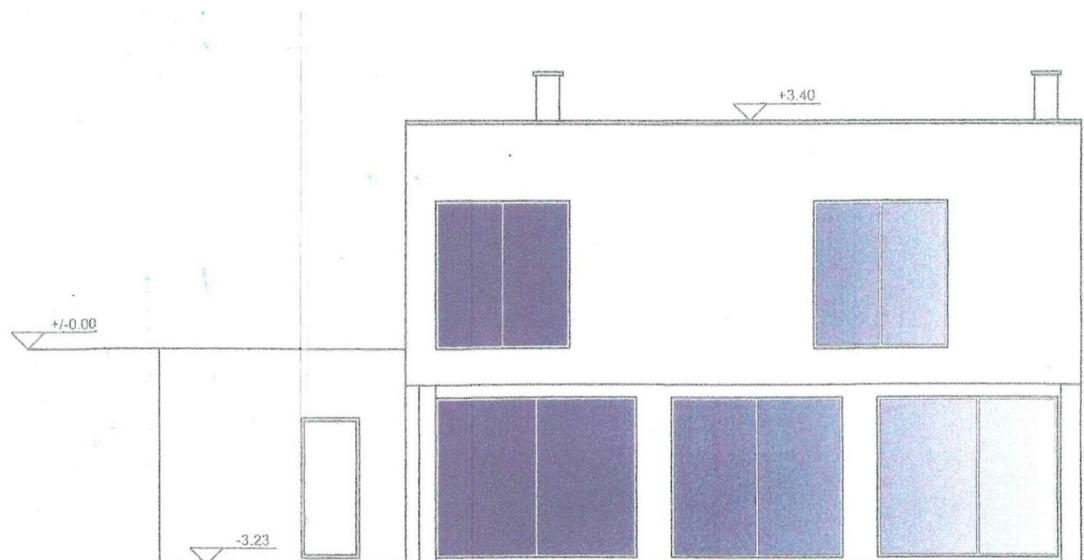
ERDGESCHOSS



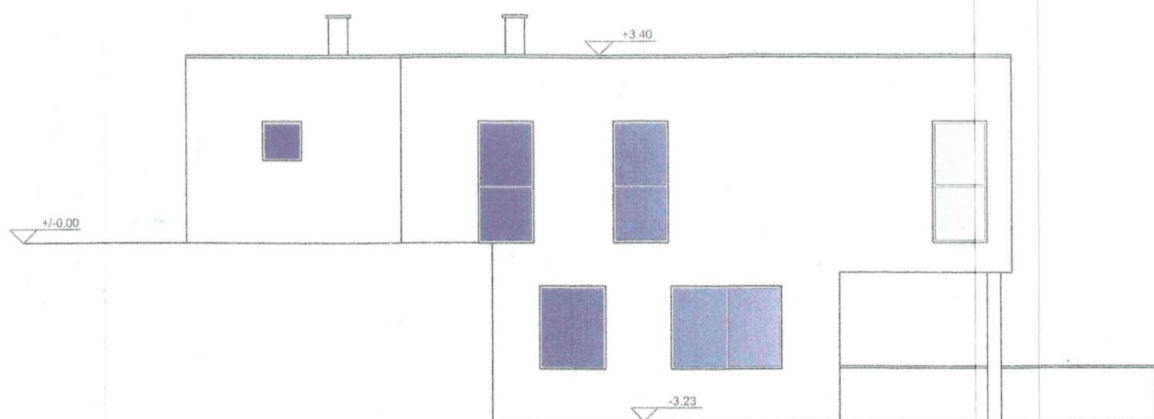
OBERGESCHOSS



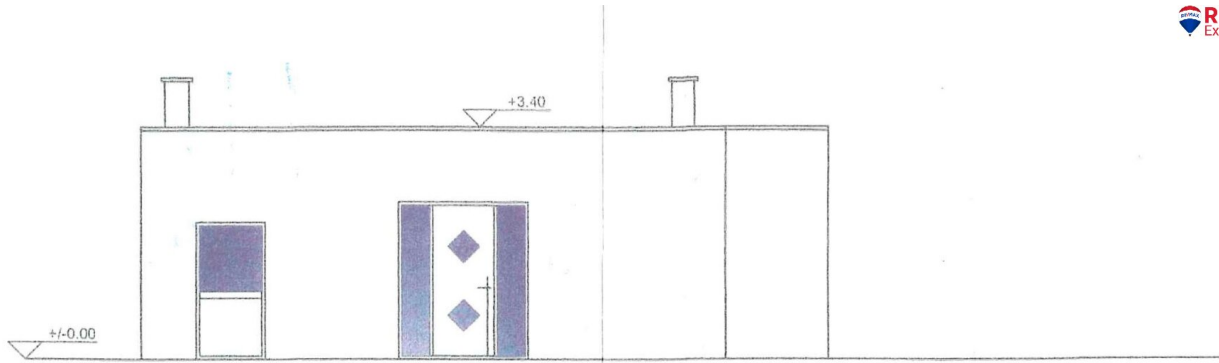
SCHNITT A-A



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%
		10 Jahre Fix ab	
beispielhafte Rate	€ 2 093,96		
Gesamtbelastung *)	€ 879 463,50		

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 EIS folgt im Zuge der Angebotsabgabe eines Kreditantrages.

*) Die Finanzierungsnegengebühren, 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 freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



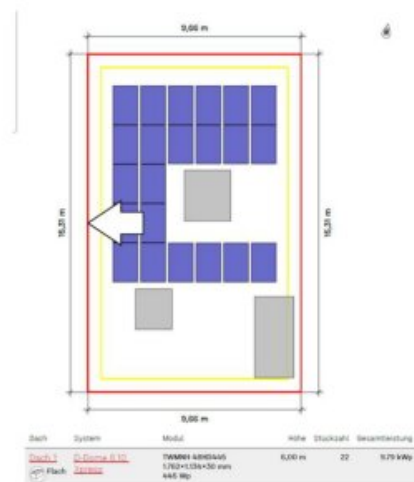
Energieunabhängigkeit für Seeanlage Uferstraße 112, 7201 Neudörfel in 6 bis 8 Wochen fix fertig

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

RE/MAX

**Wir planen individuell für Sie
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec
+43 660 27 00 150
mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer **ca. 189,28 m² großen Wohnfläche** am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight stellt der **hell durchleuchtete Wohnbereich** dar, mit direktem **Blick auf den See**. Weiteres bietet das Objekt neben einer **Sauna und Infrarotkabine**, eine **ca. 55 m² 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 m²)
- gepflegter Garten, Liegeplattform und Steg
- großer Geräteraum für den Garten (ca. 22,29 m²)

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, offener Wohnbereich, 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