

Charmantes Seehaus am Neufelder See mit vielen Extras



Objektnummer: 1069

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	73,00 m ²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	600,00 m ²
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH
Hutweide 4
7053 Hornstein

T +43 660 5247423
H +43 660 5247423









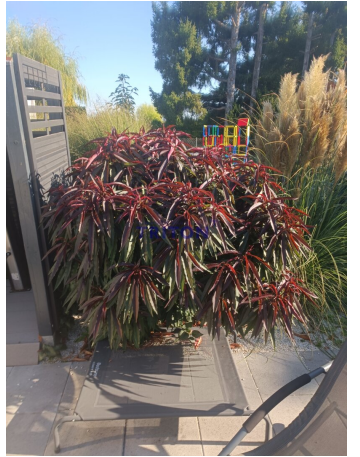


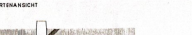






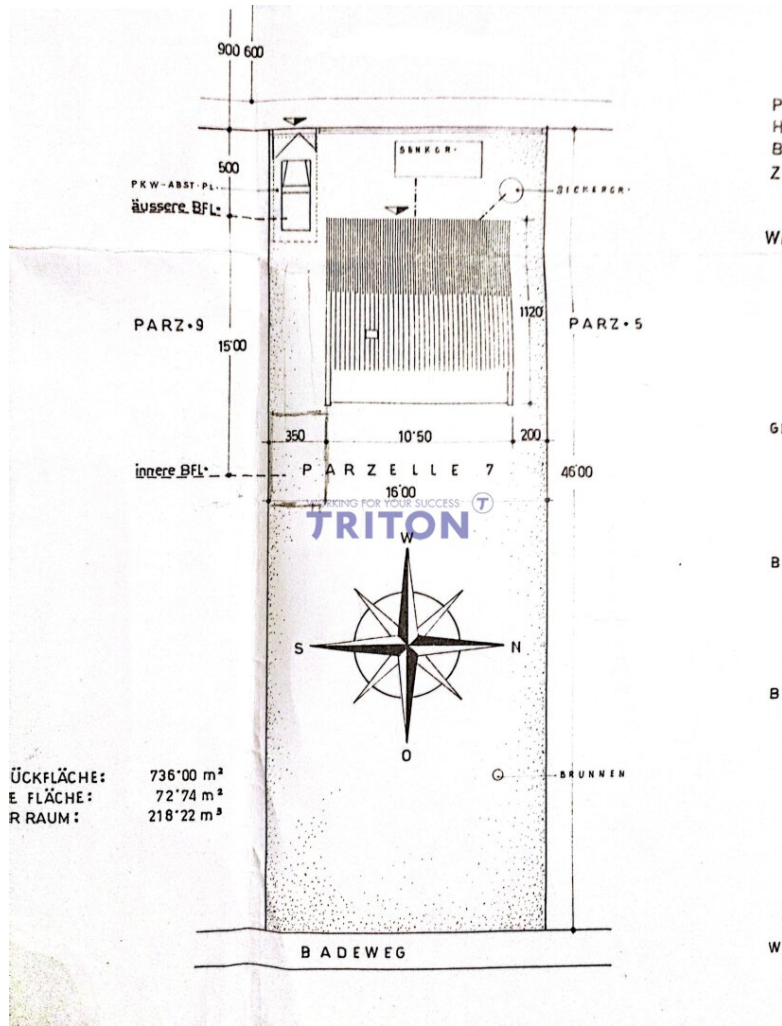






Floor plan of the second unit, showing a living area, kitchen, and bathroom. The layout includes a living area (230' x 290'), a kitchen (9' x 10'), and a bathroom (5' x 6'). The unit is located on the second floor of the building.

(2) 





Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Seehaus befindet sich in absoluter Ruhelage am wunderschönen Neufelder See und bietet eine seltene Gelegenheit für Erholungssuchende. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 73 m² auf einem großzügigen Grundstück von 736 m² bietet das Haus nicht nur viel Platz im Inneren, sondern auch einen weitläufigen Garten (ca. 600 m²) sowie eine Sonnenterrasse (ca. 34 m²). Das Haus ist ganzjährig bewohnbar.

Die Wohnfläche teilt sich in einen kleinen Vorraum, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine offene Küche mit Kücheninsel, ein angenehm helles Wohn-Esszimmer, ein Bad mit WC, ein Lager sowie eine kleine Werkstatt auf.

Das Haus wird teilmöbliert übergeben. Auf der hinteren Seite des Grundstücks befindet sich eine geteilte Gartengerätehütte. Zusätzlich sind zwei Hochbeete für den Anbau von Obst und Gemüse vorhanden. Die Gartenarbeit wird durch eine automatische Bewässerung sowie einen Mähroboter erleichtert. Die Bewässerung kann nachhaltig über die Brunnenleitung erfolgen.

Die Poolfolie wurde 2017 erneuert. Dank der Schiebeverglasung und der solarbetriebenen Poolheizung lässt sich der Pool auch optimal in der Übergangszeit nutzen. Die Poolpflege erfolgt größtenteils automatisch durch eine Zeitschaltuhr und eine Chlordosieranlage. Eine Verunreinigung durch Laub und Blätter wird durch die Abdeckung verhindert. Ein Sonnenbad kann man sich vor dem Pooleinstieg auf einer kleinen Terrasse gönnen – auch an eine Solardusche wurde gedacht.

An das Haus angeschlossen ist ein Carport, das Platz für zwei Autos und fünf Fahrräder bietet. Der Zugang zum wunderschönen Neufelder See erfolgt über den Badeweg zu einem privaten Steg, welcher exklusiv nur für Bewohner der Weekendsiedlung II vorgesehen ist.

Die Immobilie wird als Superädifikat angeboten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dank laufender Sanierungen, darunter die Modernisierung von Küche, Wohnzimmer, Bad inklusive Elektrik sowie Fenstern und Türen, sowie die Erneuerung der Terrasse im Jahr 2023, bietet das Haus einen gehobenen Wohnkomfort.

Eckdaten:

Grundstücksfläche: ca. 736 m²

Wohnnutzfläche: ca. 73 m²

Gartenfläche: ca. 600 m²

Terrassenfläche: ca. 34 m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

WCs: 1

Abstellräume: 1

Stellplätze: 2 auf dem Grundstück

Nutzungsart: Wohnen, Anlage

Beziehbar: nach Vereinbarung

Eigentumsform: Superädifikat

Ausstattung & Highlights:

Bauweise: Ziegelmassiv

Dachform: Satteldach mit 12 cm Dämmung

Boden: Fliesen, Laminat

Heizung: Gastherme (Vaillant)

Warmwasser: Durchlauferhitzer

Fenster: Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster

Eingangstüre: WK3-Sicherheitstüre

Fernsehen: Satelliten-TV, Kabelanschluss vorbereitet

Bad: mit Fenster, Dusche, WC

Küche: Moderne Einbauküche

Beleuchtung: Decken- und Wandleuchten

BESONDERE EXTRAS:

Pool (7 x 3,5 m) mit Solaranlage und Zeitschaltuhr

Sonnenterrasse vor dem Pool

Automatisierte Gartenbewässerung und Brunnen

Rasenroboter und separate Bewässerung für Hochbeete

Carport & Fahrradplatz

Werkstatt und Abstellraum

Raumthermostat mit WIFI-Funktion

Seezugang

Preisvorstellung:

Kaufpreis: € 217.000,-

Jährliche Pacht (2025 – 2035): € 8.494,-- (wertgesichert nach VPI 2020)

Jährliche Pacht (2035 – 2045): € 9.343,-- (wertgesichert nach VPI 2020)

Betriebskosten 2025: € 407,82 jährlich

Einmalige Errichtungsgebühr: € 850,-

Vergebührung: € 896,50

Dieses einzigartige Seehaus ist eine perfekte Kombination aus Erholung, Komfort und Wertstabilität. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bogumila Daum

+43/660/5247423

Triton - Immobilienvermittlungs GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap