

**Seeluft - Einfamilienhaus auf Pachtgrund mit ca. 189 m²
Wfl. am Neudörflersee zu kaufen!**



3. Wohnbereich

Objektnummer: 3058

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörf
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	48,86 €
Provisionsangabe:	

17.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

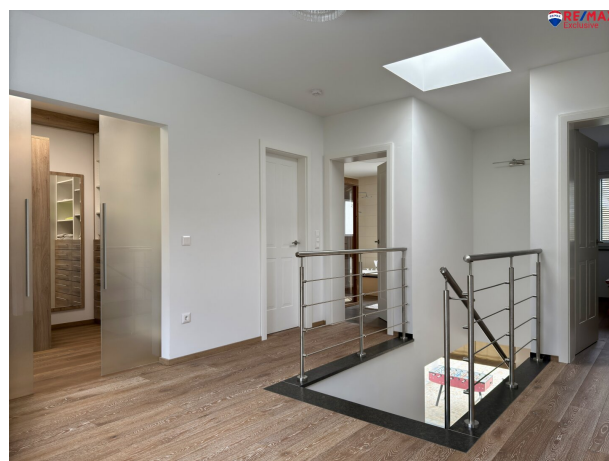


Florian Skalnik, BSc MBA

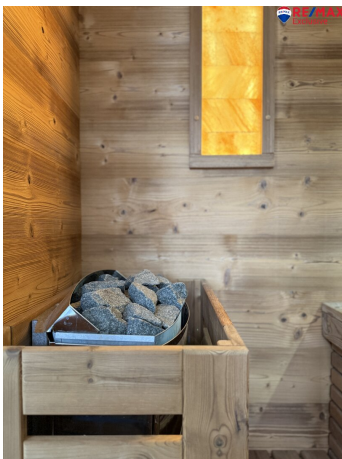
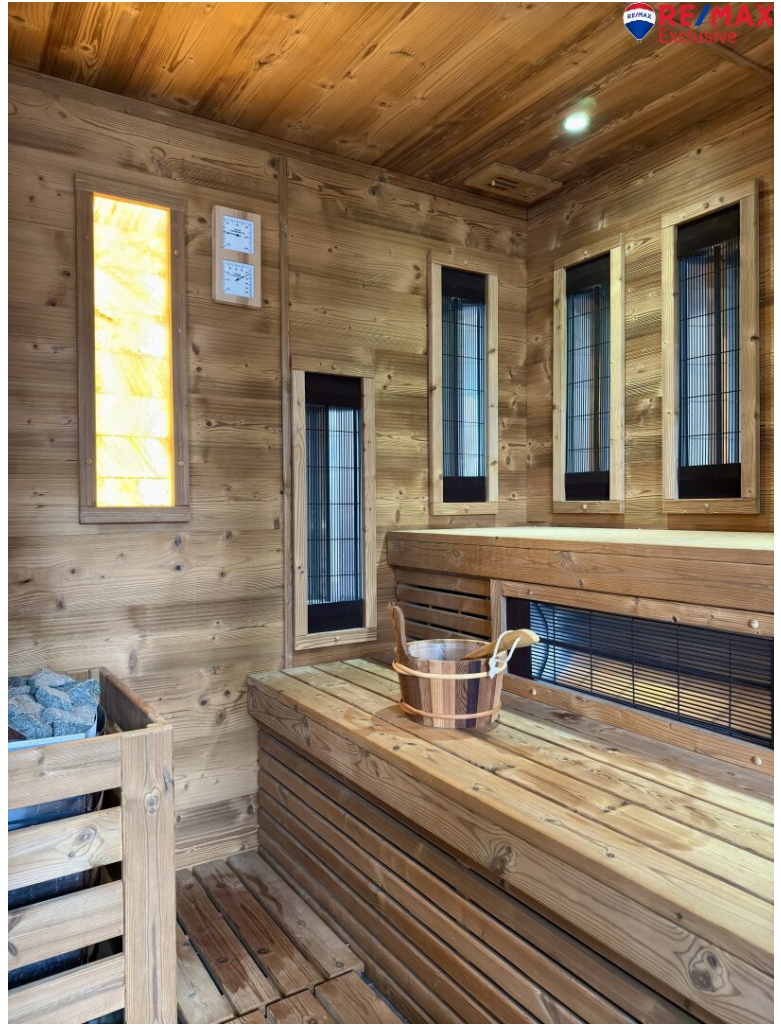
REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6

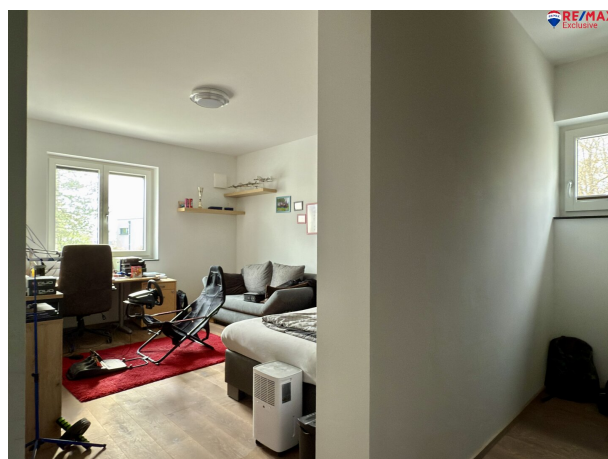
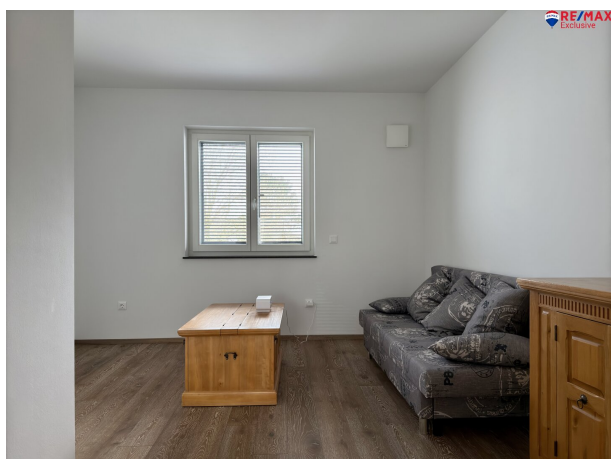


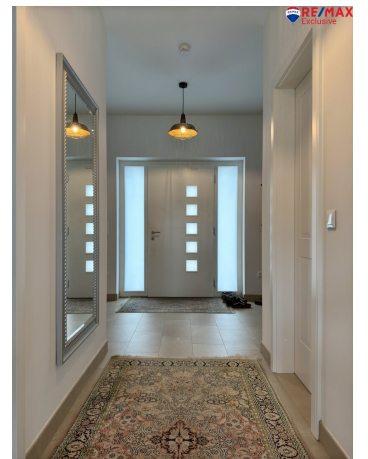








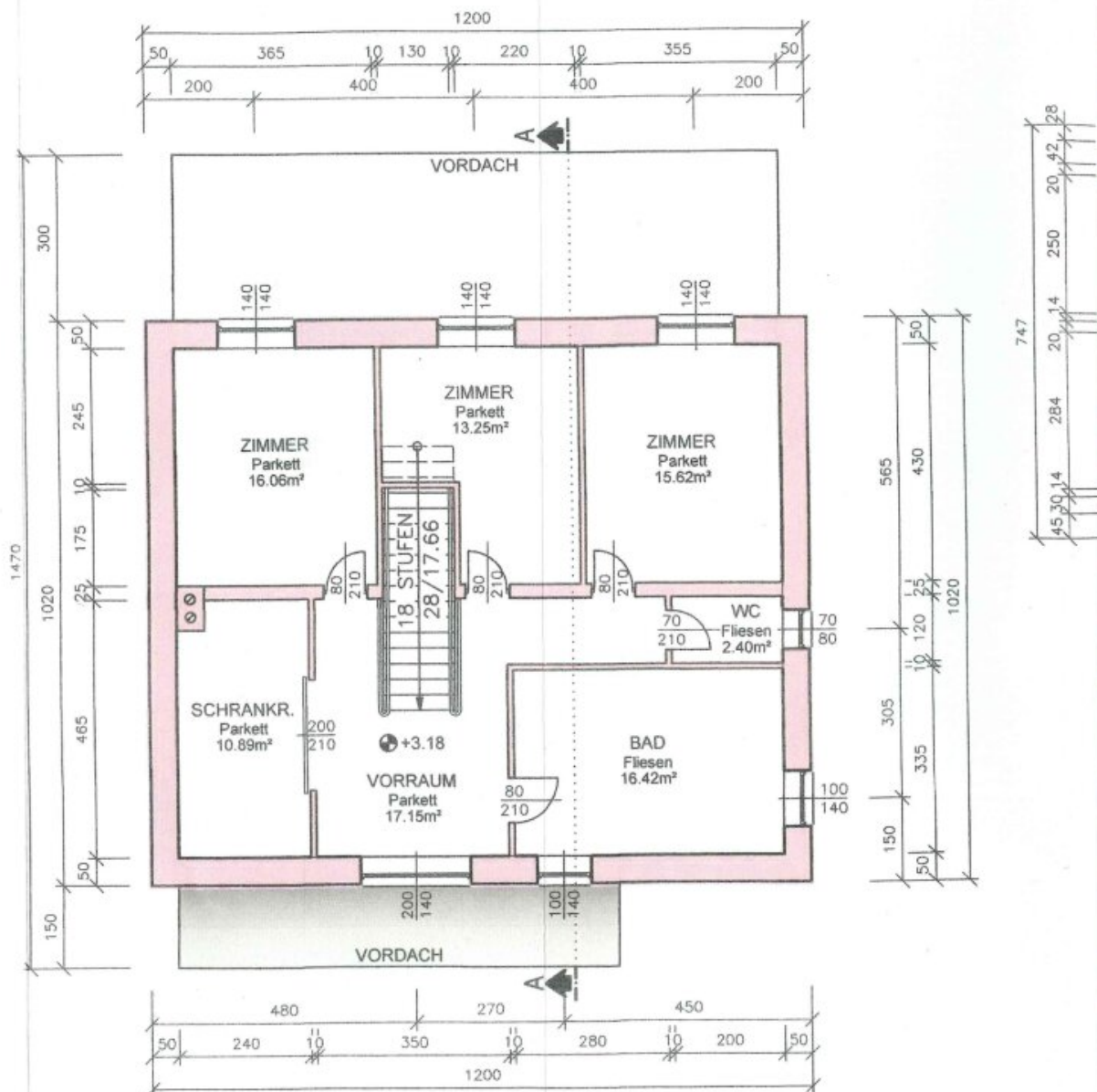






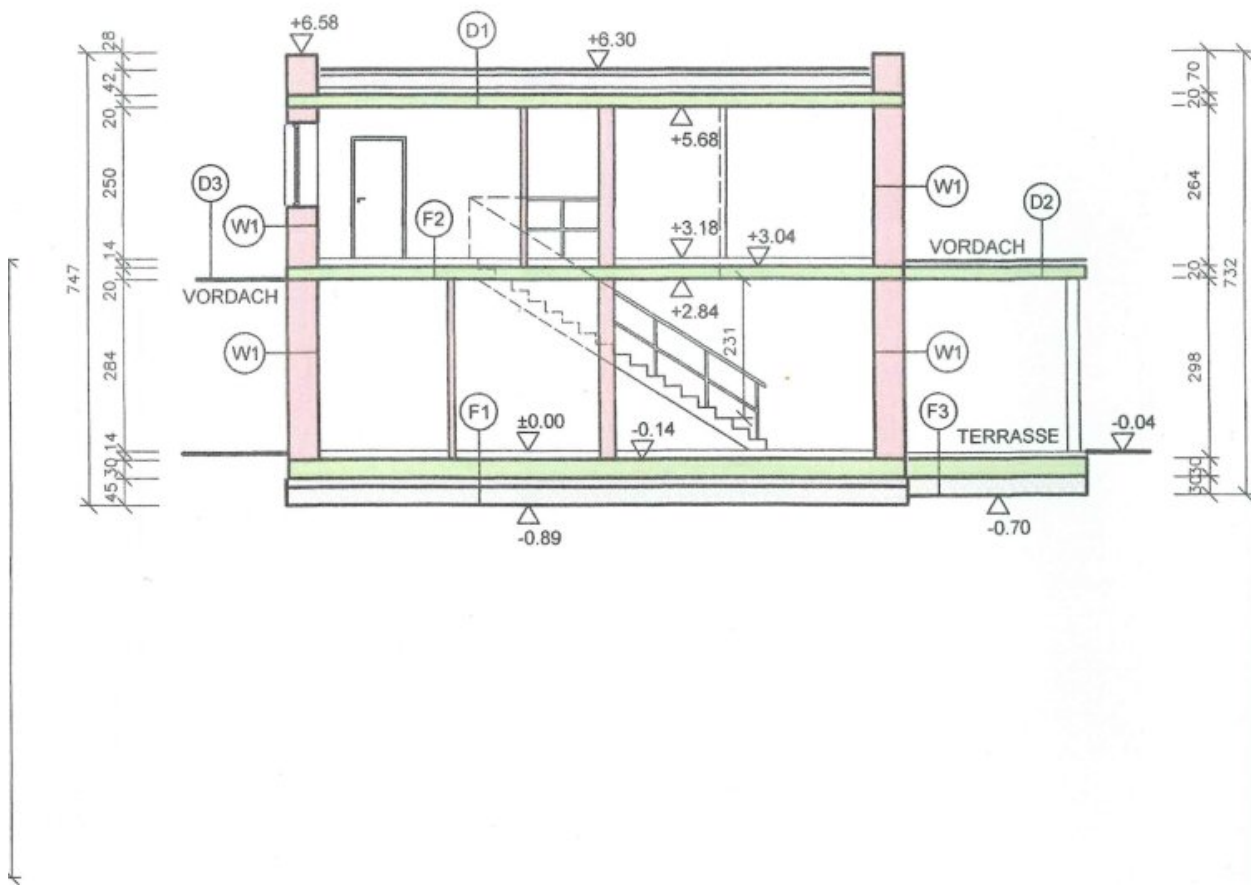
OBERGESCHOSS

M 1 : 100



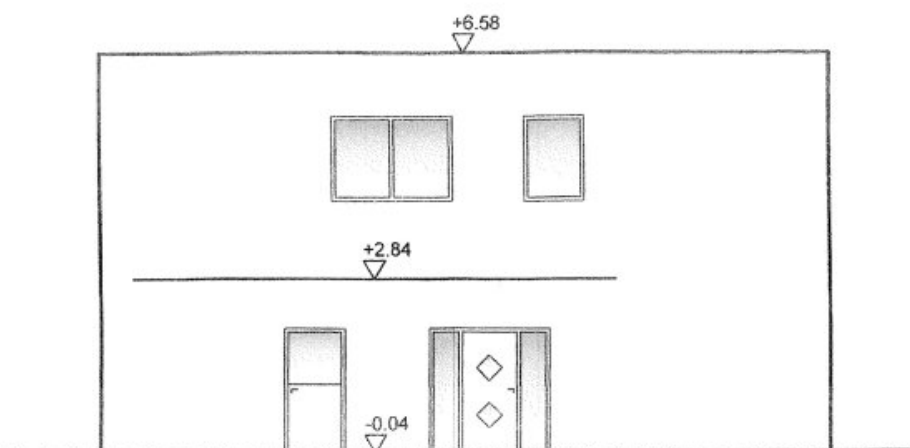
SCHNITT A - A

M 1 : 100



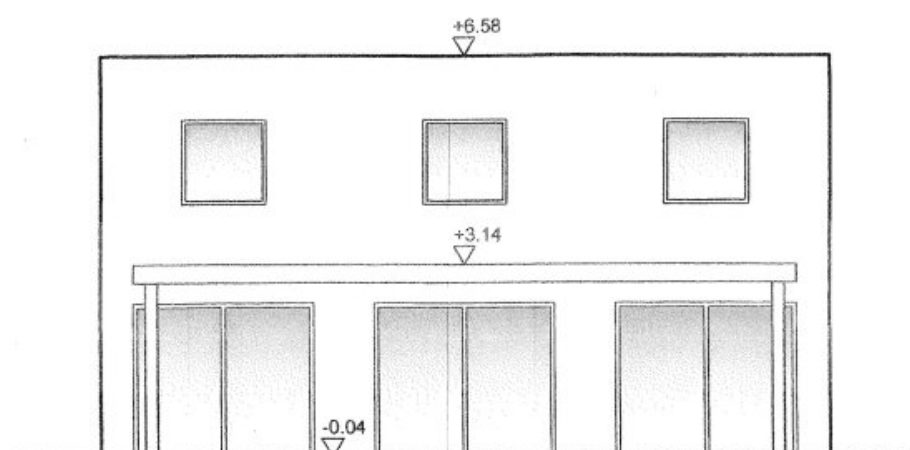
NORDOSTANSICHT

M 1 : 100



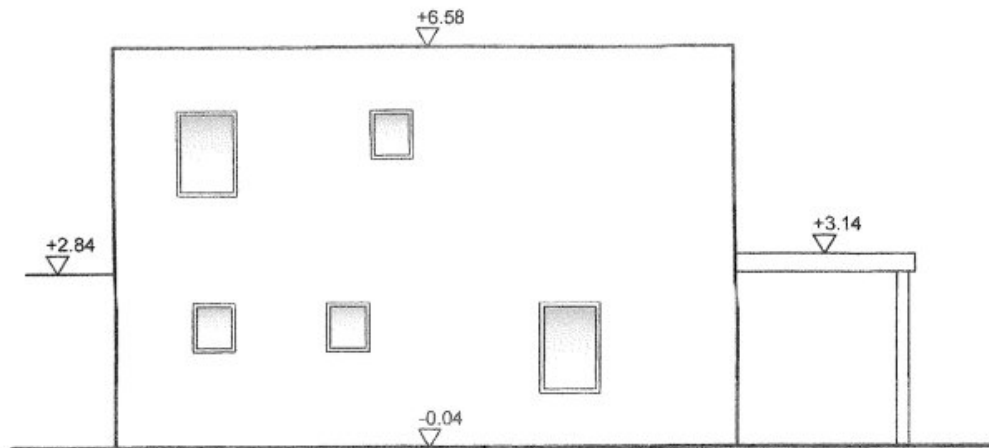
SÜDWESTANSICHT

M 1 : 100



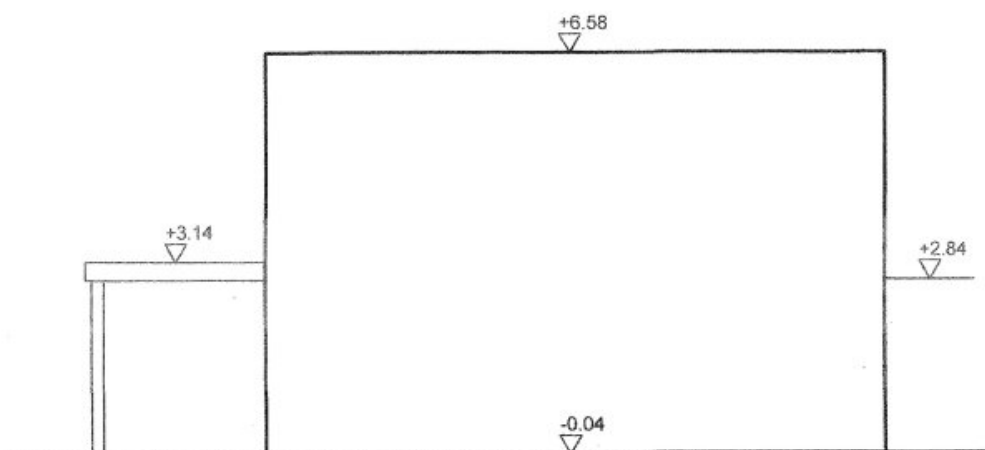
NORDWESTANSICHT

M 1 : 100



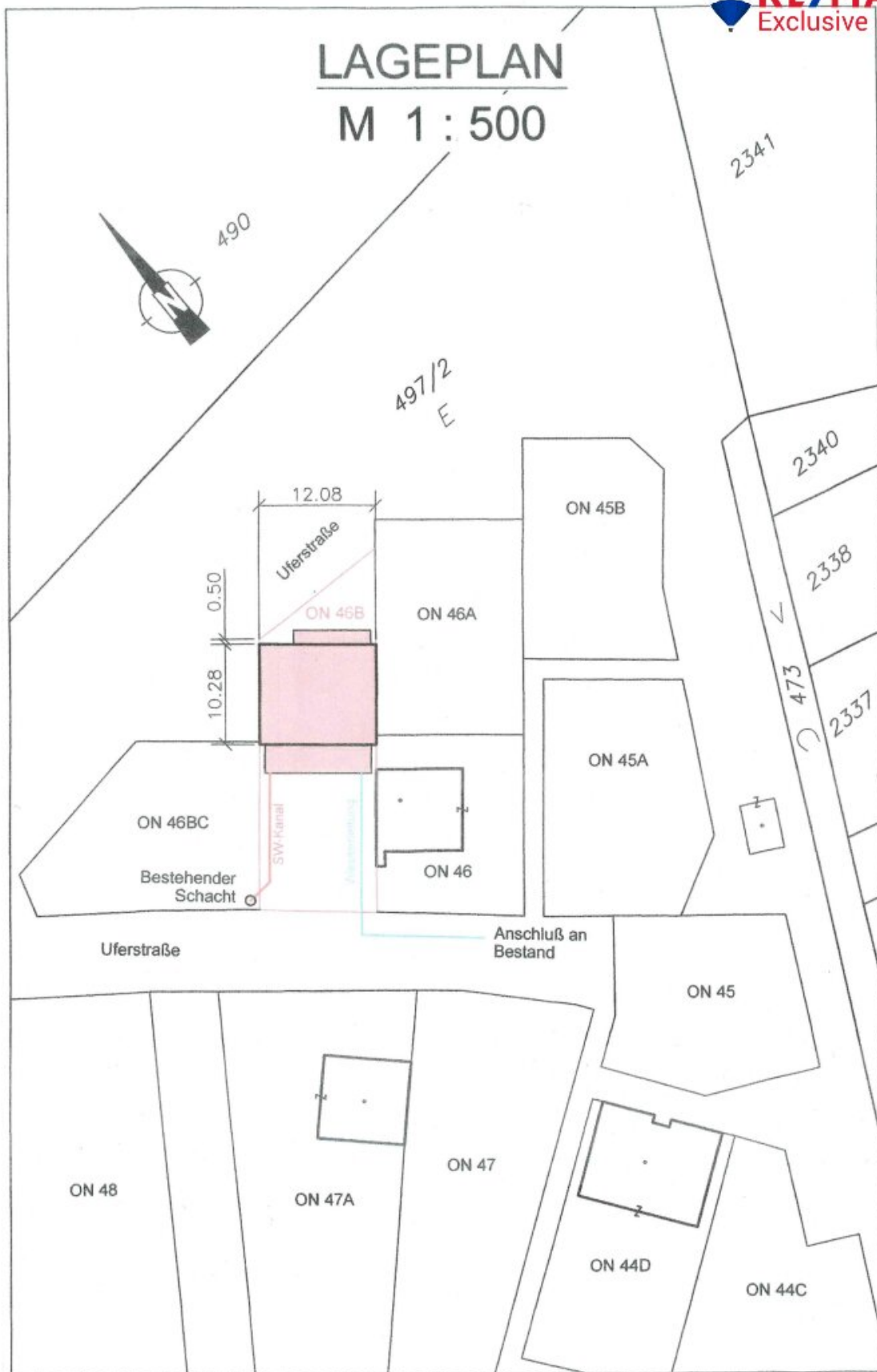
SÜDOSTANSICHT

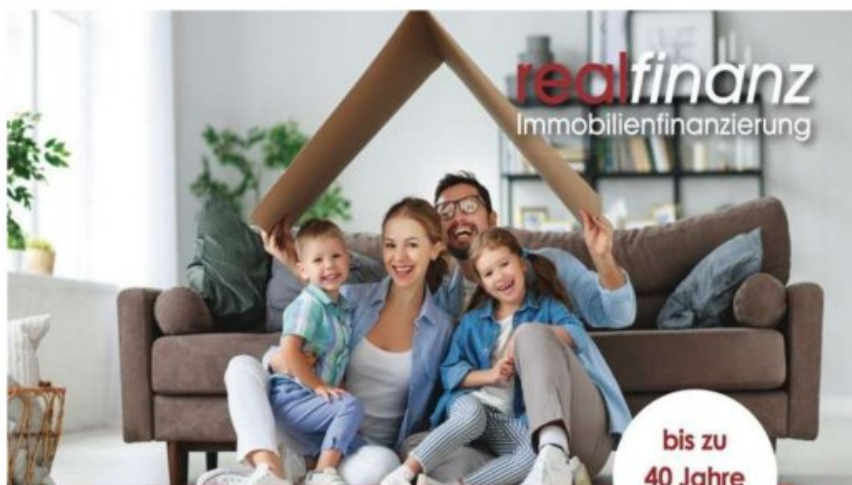
M 1 : 100



LAGEPLAN

M 1 : 500





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	€ 485 000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 48 500,00
Kreditbetrag	€ 426 800,00	Eigenmittel	€ 106 700,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz	3,15%
		10 Jahre Fix ab	
beispielhafte Rate	€ 1 754,01		
Gesamtbelastung *)	€ 736 683,59		

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 Kreditinstitutes.

*) 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

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer **ca. 189 m² großen Wohnfläche** zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight stellt der **hell durchleuchtete Wohnessbereich** dar, mit teilweise Blick **vom Garten auf den See**. Weiteres bietet das Objekt neben einer **Sauna & Infrarotkabine** eine **ca. 66 m² überdachte Terrasse**, eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie hochwertige **Holz-Alufenster**.

Beheizt wird mittels einer **Fußbodenheizung** durch eine **Luftwärmepumpe**.

Highlights:

- Baujahr 2019
- Sauna in Kombination mit Infrarot
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 3 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- hochwertige Wohnküche inkl. Geräte, Weinkühlschrank (Liebherr) und Granitplatte
- Photovoltaik mit ca. 9,3kWp
- 3-fach Holz/Alu Fenster von Internorm mit Fensterläden
- Böden aus excl. Parkett, Fliesen und Granit
- Terrasse mit teilweise Ausblick auf den See
- gepflegter Garten

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, offener Wohnbereich, Schrankraum, Terrasse, WC, Wirtschaftsraum,

Eigener Zugang: Abstellraum, Technikraum

OG: Galerie, zentraler Schrankraum, WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & Sauna, 3 Schlafzimmer, davon 2 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: € 5.971,00 / jährlich (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Basismiete 2. Vertragsperiode: € 6.568,00 / jährlich (wertgesichert nach dem VPI 2020)

zuzüglich Betriebskosten: € 586,33 (jährlich)

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 485.000,--

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 <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap