# Seeluft - Einfamilienhaus auf Pachtgrund mit ca. 189 m<sup>2</sup> Wfl. am Neudörflersee zu kaufen!



3. Wohnessbereich

**Objektnummer: 3058** 

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 7201 Neudörfl

Baujahr: 2019
Zustand: Neuwertig
Möbliert: Teil

Alter: Neubau
Wohnfläche: 189,34 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

Terrassen: 1
Stellplätze: 2

Heizwärmebedarf:

B 40,78 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor: A++** 0,50 **Kaufpreis:**485.000,00 €

Betriebskosten: 48,86 €

17.460,00 € inkl. 20% USt.

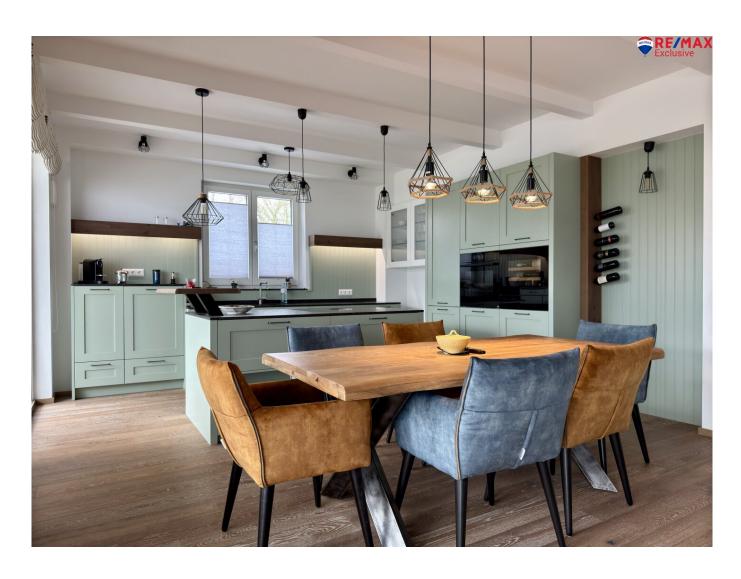
Provisionsangabe:

## **Ihr Ansprechpartner**



Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG Schulgartengasse 20/6



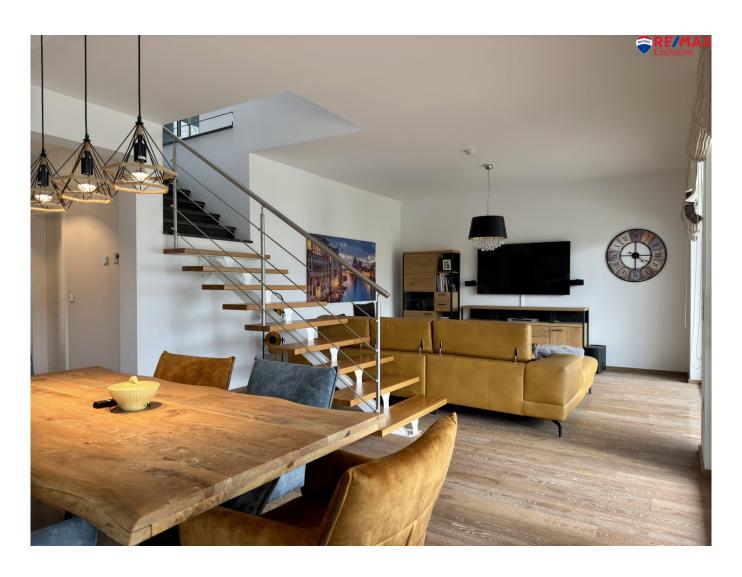


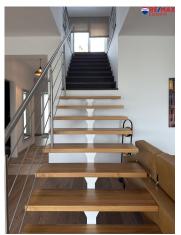


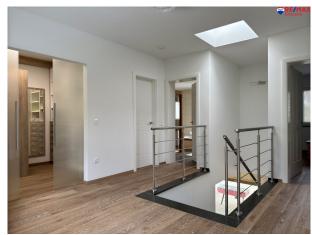


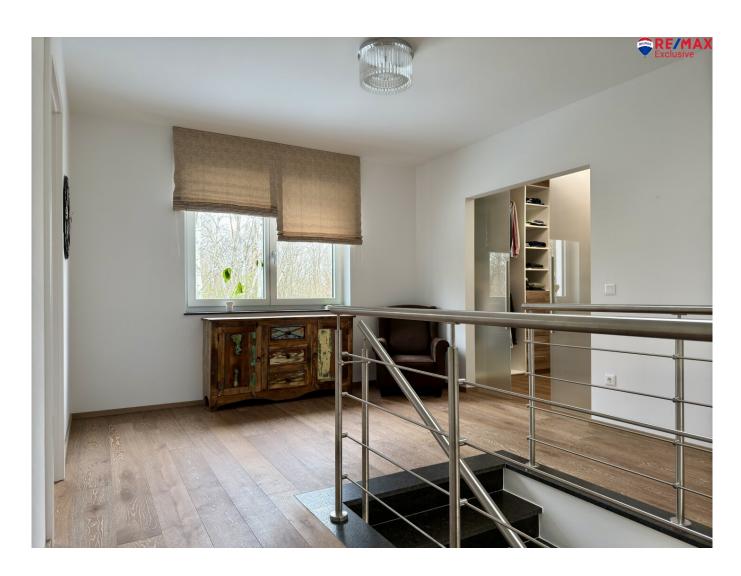


















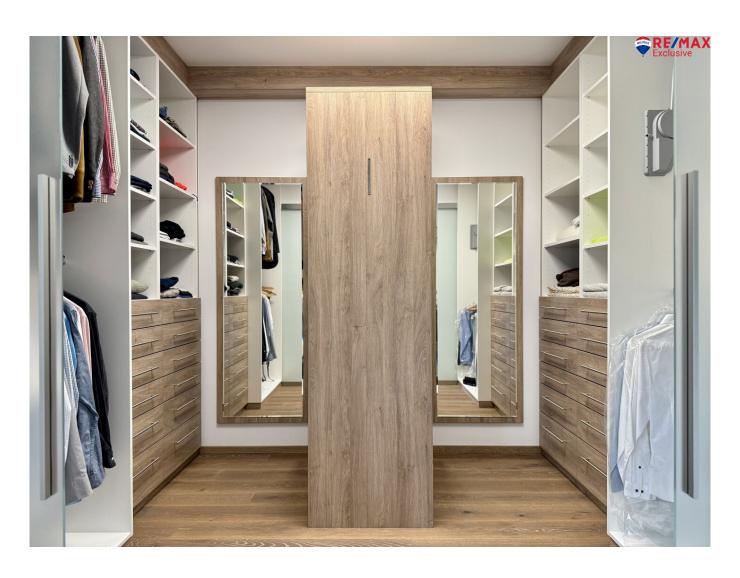






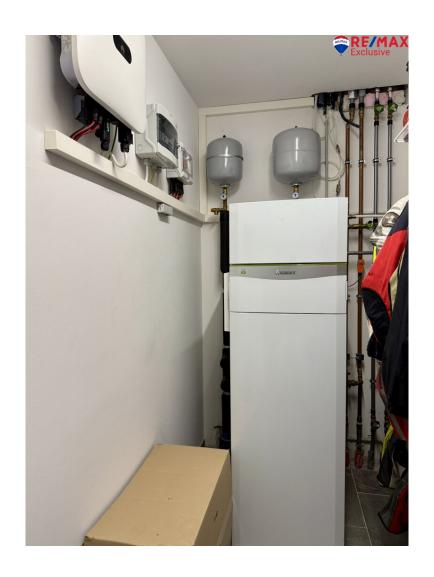










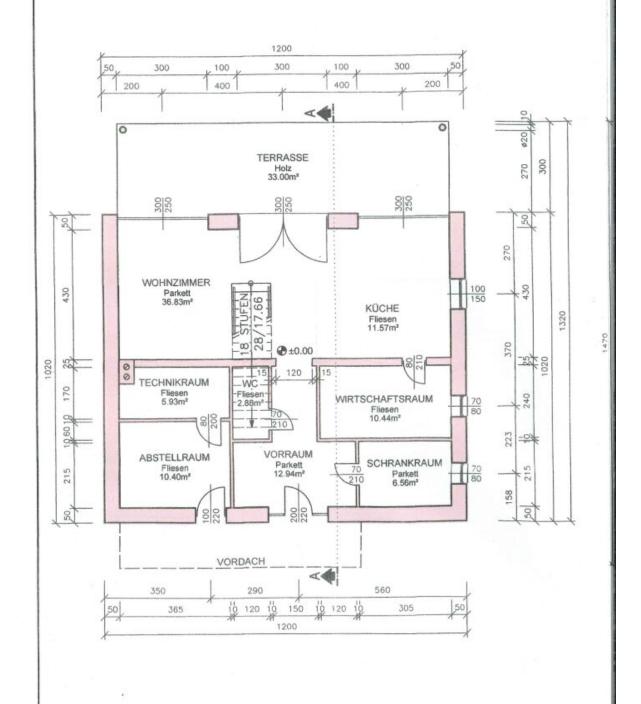






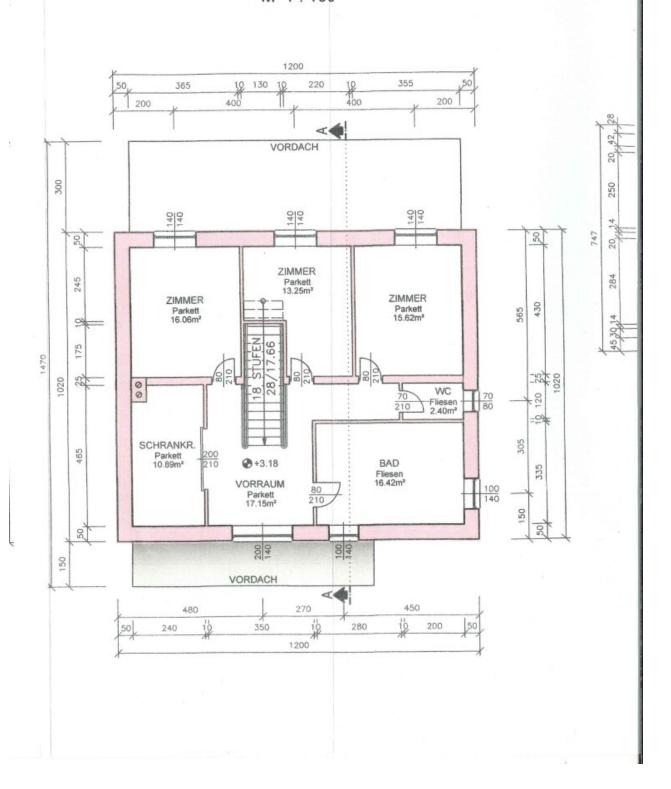


## **ERDGESCHOSS**



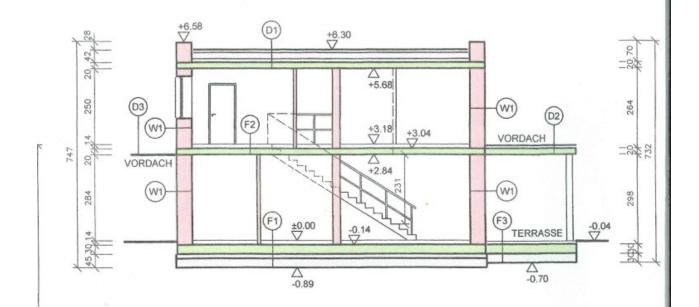


## **OBERGESCHOSS**





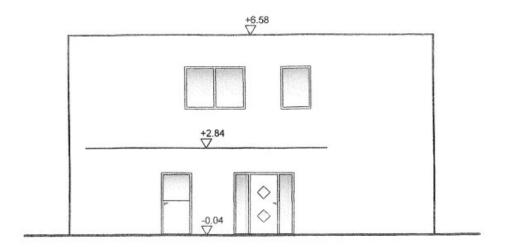
# SCHNITT A - A M 1:100



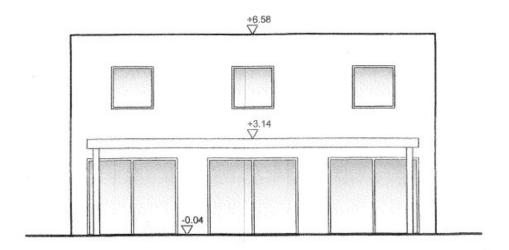


## NORDOSTANSICHT

M 1:100



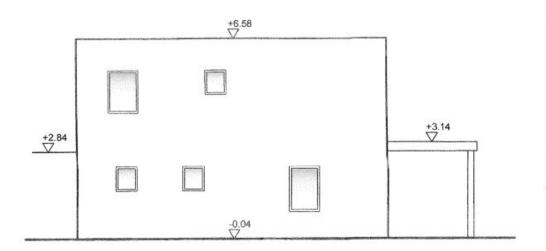
# SÜDWESTANSICHT



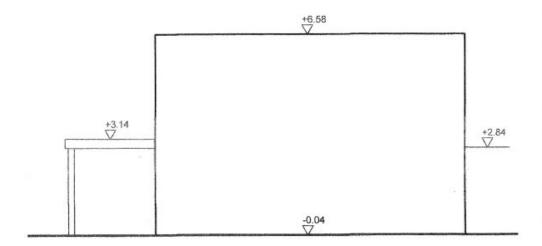


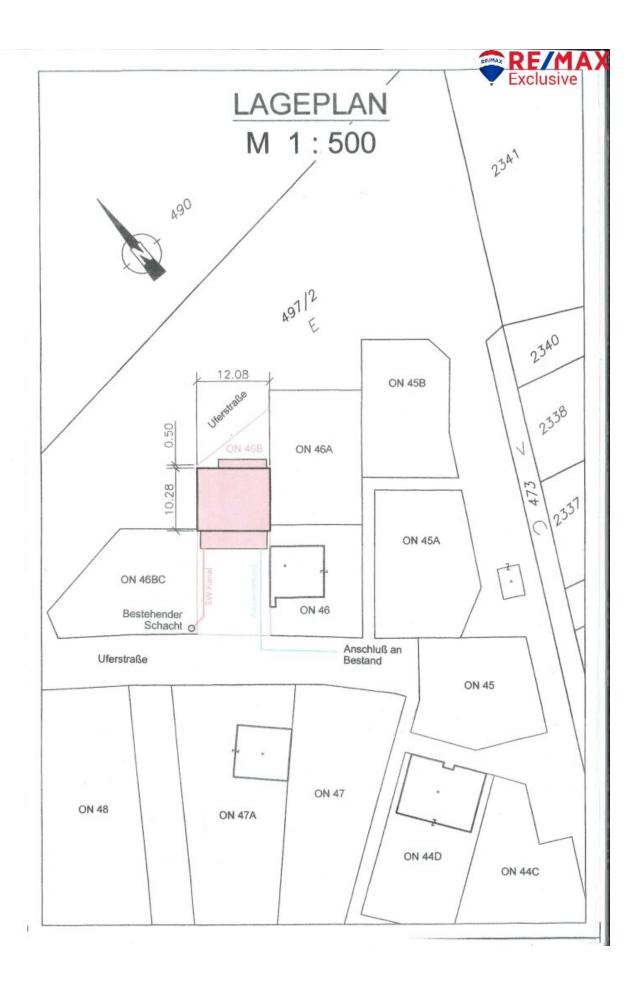
# NORDWESTANSICHT

M 1:100



## SÜDOSTANSICHT









- 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%
beispielhafte Rate	€ 1 754,01	10 Jahre Fix ab	

Die Berechnungen bosieren auf den derzeit güffigen Zinsätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfrissen möglich, je nach Borifdtistrieren können sich nach Anderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zuoppe, um eine verbindliche Zuuspe für Sie zu erfongen, must eine Bontöttprüfzing erfolgen. Ibus, Unterlagen bereitigkeitet werden. Im SIG Stell in Tage der Angebottlegung eren Köndferfultres.

"Die Finanzierungsnebengebühren, die Einfragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler

Stand: 03.09.2025

Gesamtbelastung\*)



Mag. (FH) Barbara Lon Teamleiterin Wohnwertspezialistin Mobil +43 (0)680 238 12 82 barbara.lon@realfinanz.at

€ 736 683,59



Mario Höller, MSc. Finanzierungsspezialist Mobil +43 (0)660 52 57 921 mario.hoeller@realfinanz.at

## **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 teilweisem 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 teilweisem Ausblick auf den See
- gepflegter Garten

## Raumaufteilung:

EG: Vorraum, offener Wohnessbereich, 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, Abnützung, 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