

## Charmantes Seehaus am Neufelder See mit vielen Extras



**Objektnummer: 1093**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



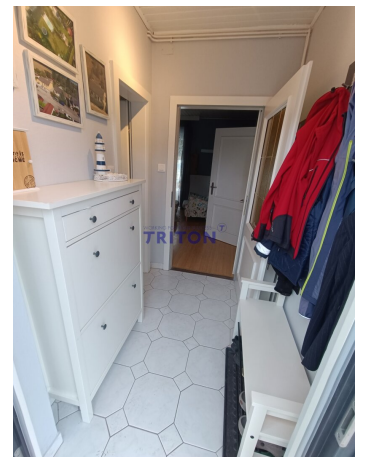








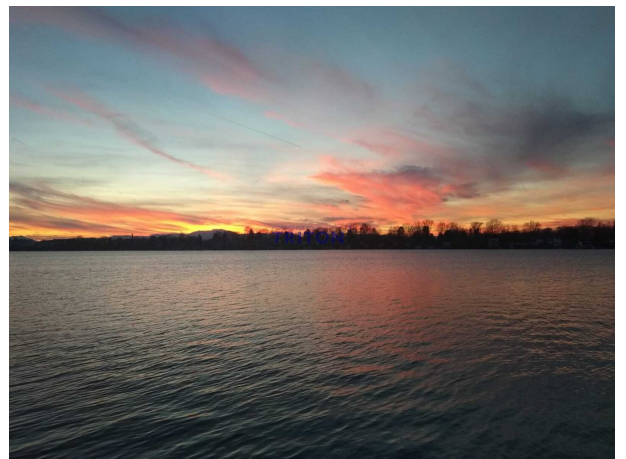
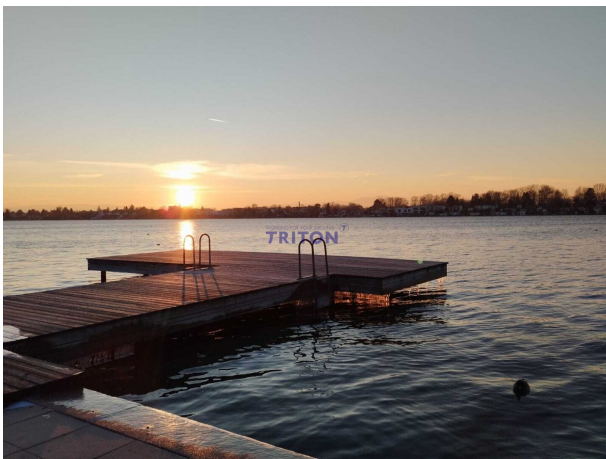


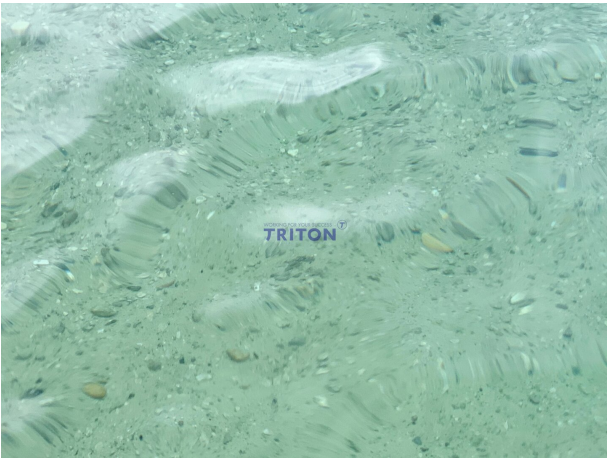














## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 736 m<sup>2</sup> bietet das Haus nicht nur viel Platz im Inneren, sondern auch einen weitläufigen Garten (ca. 600 m<sup>2</sup>) sowie eine Sonnenterrasse (ca. 34 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 73 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 34 m<sup>2</sup>

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