

Ferienhaus mit Wintergarten und Seezugang



Objektnummer: 1123

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Neufeld an der Leitha
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	615,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	187.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

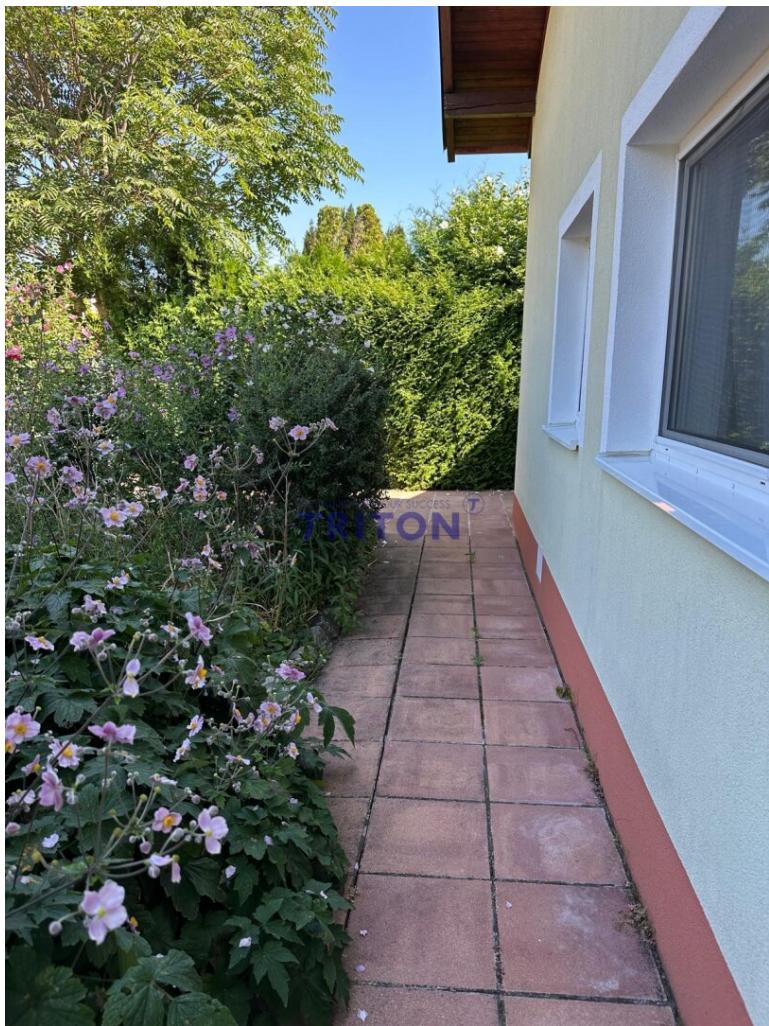
Ihr Ansprechpartner



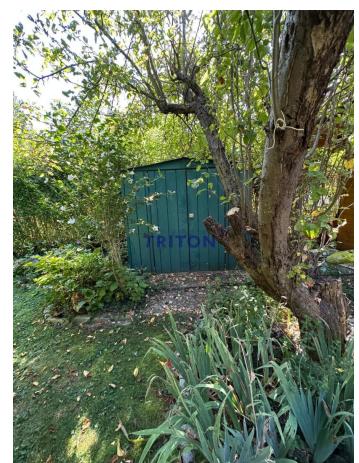
Mag. Bogumila Daum

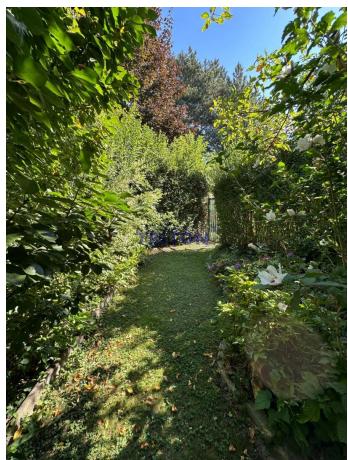
TRITON Immobilienvermittlungs GmbH
Hutweide 4









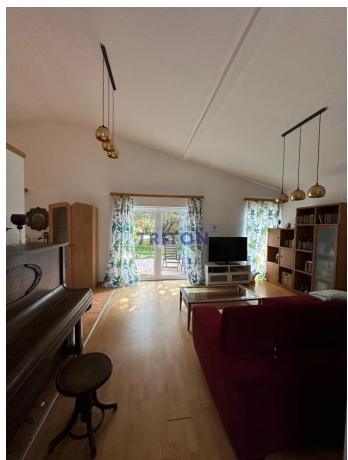


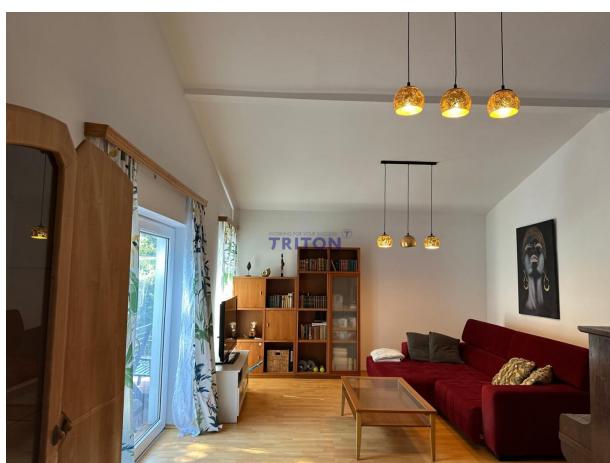


















DACH UND WANDAUFBAUTEN

D1 HINTERLÜFTETES ZIEGELDACH 35 CM

2,50 CM DACHZIEGEL
 3,50 CM LATTUNG 35 MM
 5,00 CM KONTERLATTUNG d=5,0 CM
 0,30 CM BITUMENBAHN
 2,50 CM SCHALUNG (HINTERLÜFTET)
 0,00 CM SPARREN, DAZW.
 4,00 CM HINTERLÜFTUNG
 12,00 CM STÄNDERKONSTRUKTION AUS FICHE (MAX 15%)
 UND MINERALWOLLE FÜR DECKE ODER DACH
 10,00 CM ISOVER UNIROLL-KLEMMFILTZ UNI 10
 0,00 CM 1 LAGE PE-FOLIE, STÖSSE VERKLEBT INNEN
 2,50 CM SPARSCHALUNG
 1,50 CM GIPS KARTONPLATTEN GKF
 1,50 CM GIPS KARTONPLATTEN GKF

W2 GKB SCHEIDEWAND 10,00 CM

1,30 CM GIPS KARTONPLATTEN
 1,30 CM GIPS KARTONPLATTEN
 0,00 CM ALUPROFILE d=5,0 CM DAZWISCHEN
 5,00 CM ISOVER TRENNWANDKLEMMFILTZ TW-KF50
 1,30 CM GIPS KARTONPLATTEN
 1,30 CM GIPS KARTONPLATTEN

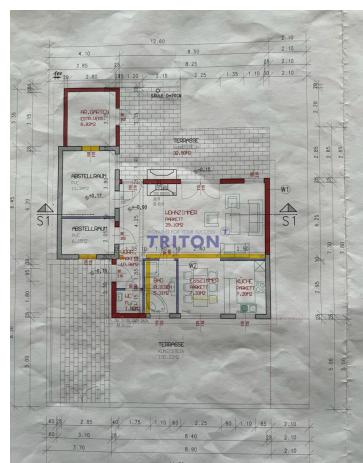
WORKING FOR YOUR SUCCESS 

W1 AUSSENWAND 25,0 CM

0,40 CM SILIKATDÜNNPUTZ
 5,00 CM EXPAND. POLYSTYROL EPS-F
 0,50 CM ZEMENTKLEBER
 20,00 CM HOLZRIEGELKONSTR. DAZW: WÄRMEDÄMMUNG
 1,50 CM GKP PLATTEN

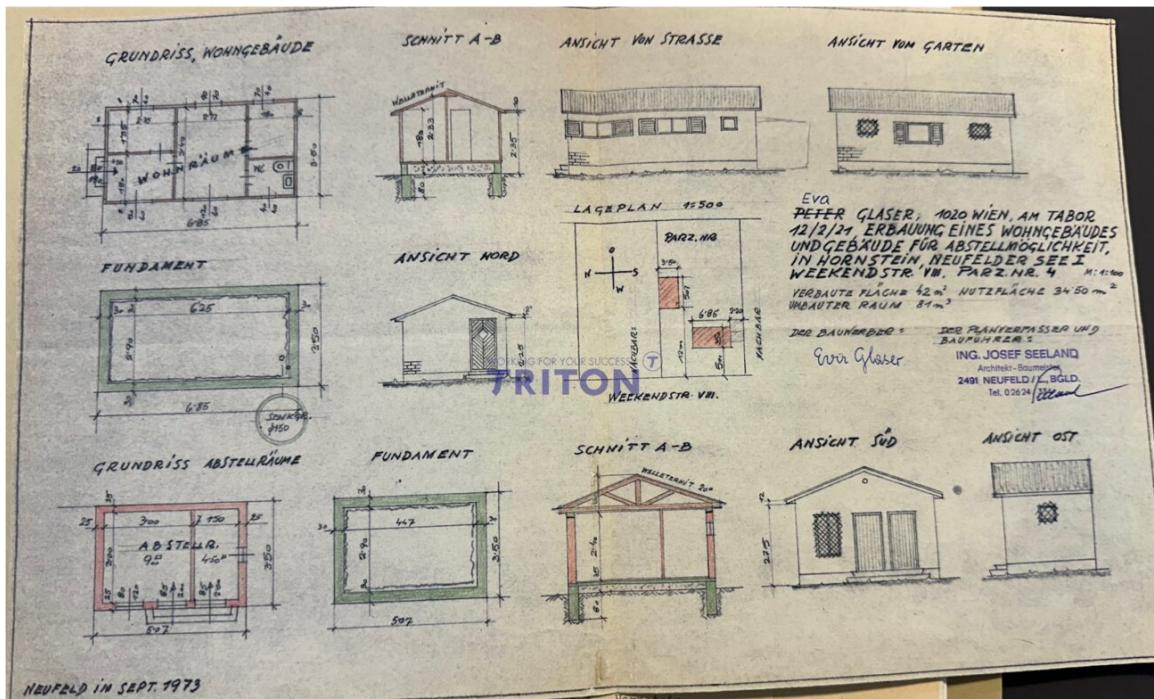
B1 BODENAUFBAU NASSRÄUME

1,00 CM FLIESEN IM DÜNNBETT
 0,50 CM FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
 5,00 CM ESTRICH
 3,50 CM POLYSTYROL
 BESTEHENDE STB DECKE











LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU HOLZRIEGELKONSTRUKTION M VOLLWÄRMESCH. 25 CM
- STAHLBETON NEU
- ZWISCHENWÄNDE GIPSKARTON 10 CM

DACH UND WANDAUFBAUTEN

(D1) HINTERLÖFTETES ZIEGELDACH 35 CM

2,50 CM DACHZIEGEL
3,50 CM LATUNG 35 MM
5,00 CM KONTERLATUNG D=5,0 CM
0,30 CM BITUMENBAHN
2,50 CM SCHALUNG (HINTERLÖFTET)
0,00 CM SPARREN, DAZW.
4,00 CM HINTERLÖFTUNG
12,00 CM STÄNDERKONSTRUKTION AUS FICHE (MAX 15%)
UND MINERALWOLLE FÜR DECKE ODER DACH
10,00 CM ISOVER UNIROLL-KLEMFILTZ UNI 10
0,00 CM 1 LAGE PE-FOLIE, STOSSE VERKLEBT INNEN
2,50 CM SPARSCHALUNG
1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKF
1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKF

(W2) GKB SCHEIDEWAND 10,00 CM
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
0,00 CM ALUPROFILE d=5,0 CM DAZWISCHEN
5,00 CM ISOVER TRENNWANDKLEMFILTZ TW-KF50
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN

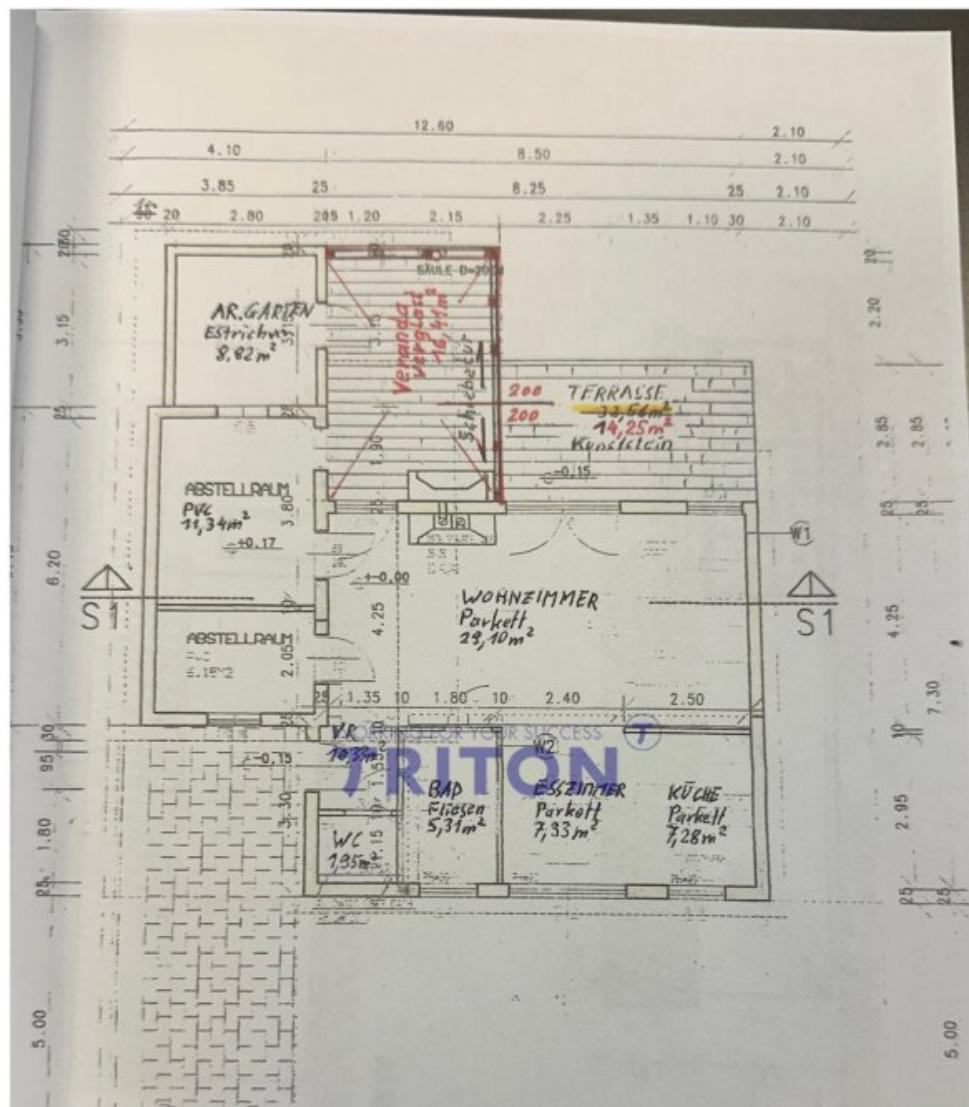
(W1) AUSSENWAND 25,0 CM

0,40 CM SILIKATDÜNNPUTZ
5,00 CM EXPAND.POLYSTYROL EPS-FWORKING FOR YOUR SUCCESS
0,50 CM ZEMENTKLEBER
20,00 CM HOLZRIEGELKONSTR. DAZW: WARMEDÄMMUNG
1,50 CM GKP PLATTEN

(B1) BODENAUFBAU NASSRÄUME
1,00 CM FLIESEN IM DÜNNBETT
0,50 CM FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
5,00 CM ESTRICH
3,50 CM POLYSTYROL

BESTEHENDE STB DECKE

TRITON 



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein liebevoll gestaltetes Ferienhaus, das ursprünglich im Jahr 1973 bewilligt und in massiver Bauweise errichtet wurde.

Eine Erweiterung samt bewilligter Veranda/Wintergarten mit 16,41 wurde 2017 durchgeführt.

2006 erfolgte Zubau und Erweiterung des Hauses laut Plan/ Legende (Beschreibung)

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Superädifikat. Das bedeutet, dass Sie Eigentümer des Hauses sind, während sich das Grundstück im Eigentum eines Dritten befindet. Das Gebäude wurde somit als eigenständiges Bauwerk auf fremdem Grund errichtet.

Im Zuge der Transaktion wird ein Kaufvertrag über das Haus (Superädifikat) abgeschlossen. Zusätzlich ist ein Mietvertrag über das Grundstück mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen.

Preisvorstellung:

Kaufpreis: € 187.000,-

Konditionen für das Feriengrundstück:

Jährliche Miete (2024–2034): € 6.944,--

wertgesichert gemäß VPI 2020

Jährliche Miete (2034–2044): € 7.638,--

wertgesichert gemäß VPI 2020

Betriebskosten 2024: € 407,82 pro Jahr

Einmalige Errichtungsgebühr: € 850,--

Einmalige Vergebührung: € 743,68;--

Beschreibung:

Das Haus verfügt laut vorliegendem Plan über eine Nutzfläche von 104,62 m² und ist ganzjährig bewohnbar.

Die Gasheizung wurde im November 2018 neu errichtet, zusätzlich sorgt ein Holzofen im Wintergarten für eine angenehme Wohnatmosphäre. Dadurch ist das Haus hervorragend für den ganzjährigen Aufenthalt geeignet.

Da es sich um ein Superädifikat handelt, ist für das Grundstück eine jährliche Miete zu entrichten.

Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum Neufelder See, ideal für Badefreunde, Naturliebhaber oder Menschen, die Erholung am Wasser suchen.

Der Gartenbereich bietet drei praktische Gartenhäuschen, die ausreichend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitutensilien bieten.

In der Einfahrt steht zudem ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung.

Ein TV-Kabel-Plus-Anschluss ist vorhanden.

Detailpläne und Bauaktunterlagen können auf Anfrage bereitgestellt werden.

Flächenübersicht (laut Plan)

Flächen lt. Plan/ Nutzung

AR Garten – aktuell Schlafzimmer 8,82 m²

Abstellraum PVC + Abstellraum (zusammengelegt – aktuell Büro) 17,49 m²

Wohnzimmer 29,10 m²

Vorzimmer 10,33 m²

WC 1,95 m²

Bad 5,31 m²

Essbereich 7,93 m²

Küche 7,28 m²

Veranda / Wintergarten 16,41 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche 104,62 m²

Terrasse 14,25 m²

Gesamte Nutzfläche 118,87 m²

Neufelder See – Natur, Erholung & Freizeit

Der Neufelder See begeistert mit klarem Wasser und idyllischer Natur – ideal zum Entspannen und Abschalten.

Freizeit & Sport:

Vielfältige Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Windsurfen, Angeln sowie Rad- und Wanderwege. Für Sportbegeisterte gibt es Beachvolleyball, Tauchen und mehr.

Familienfreundlich:

Gepflegte Strände & Spielplätze machen den See zum perfekten Ausflugsziel für Familien.

Kulinistik & Veranstaltungen:

Restaurants und Cafés bieten regionale & internationale Küche. Zahlreiche Events & Sommerfeste sorgen für Abwechslung.

Gute Erreichbarkeit & Unterkünfte:

Leicht zugänglich per Auto & öffentl. Verkehr. Vielfältige

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Bogumila Daum

Mob: +43/660 52 474 23

Triton-Immobilienvermittlungs GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
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
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap