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 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	615,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	187.000,00 €

Provisionsangabe:

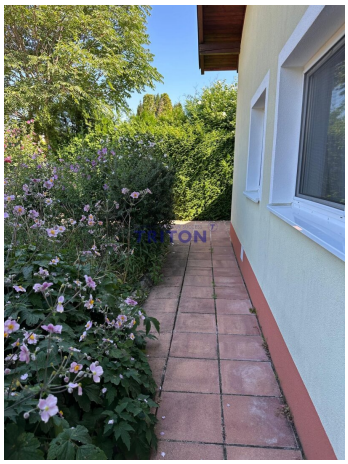
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

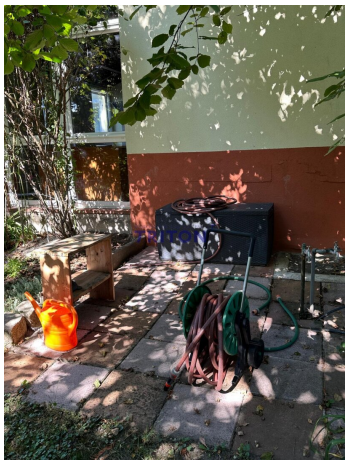
Mag. Bogumila Daum

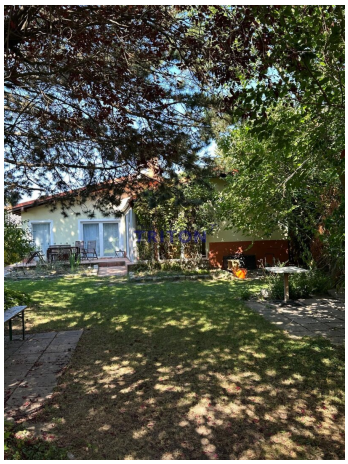
TRITON Immobilienvermittlungs GmbH
Hutweide 4

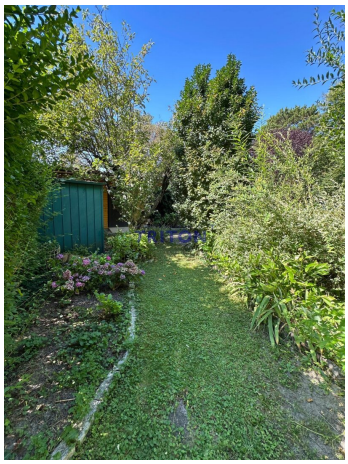
WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON

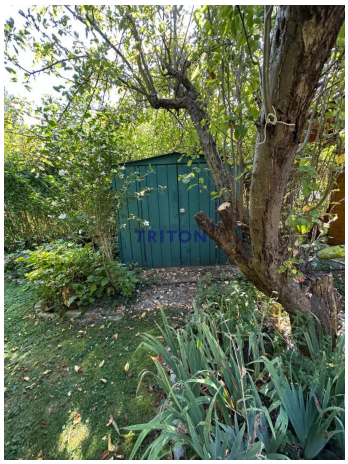


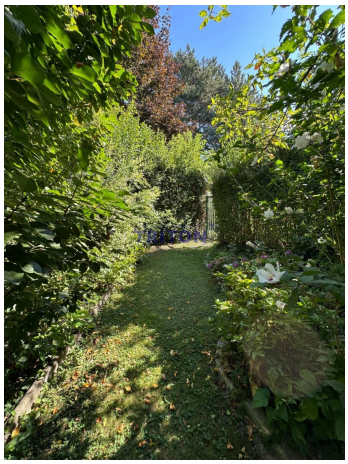
WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON







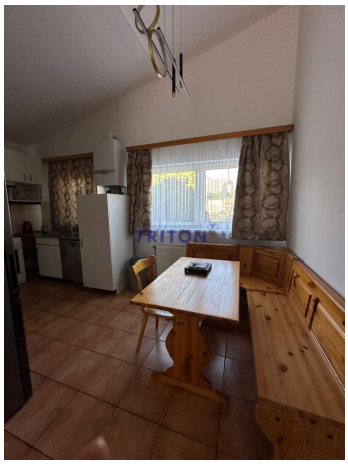




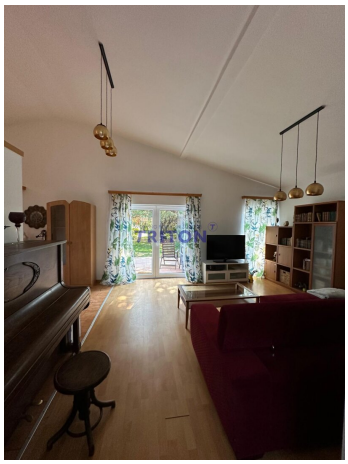
TRITON

TRITON

TRITON

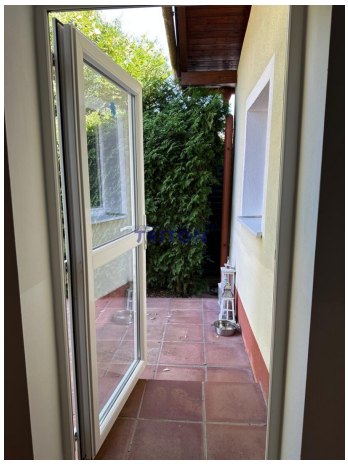


WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON



Vaillant
Auto
20.08.25
11:01
22,0°C
Wunschtemperatur 16,0°C
Menü
Betriebsart

TRITON



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 FICHTE (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 GIPSKARTONPLATTEN GKF
1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKF

W1 AUSSENWAND 25,0 CM

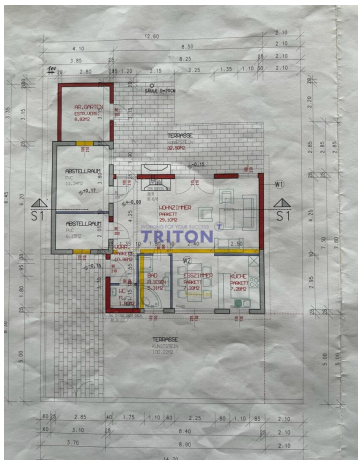
0,40 CM SILIKATDÜNNPUTZ
5,00 CM EXPAND.POLYSTYROL EPS-F
0,50 CM ZEMENTKLEBER
20,00 CM HOLZRIEGELKONSTR. DAZW: WÄRMEDÄMMUNG
1,50 CM GKP PLATTEN

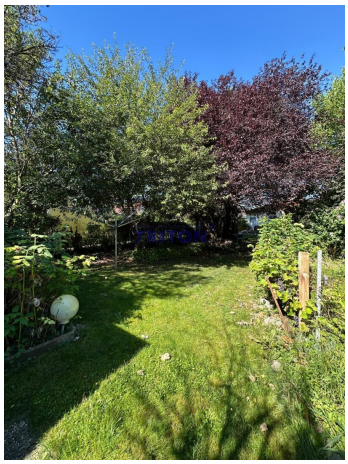
W2 GKB SCHEIDEWAND 10,00 CM

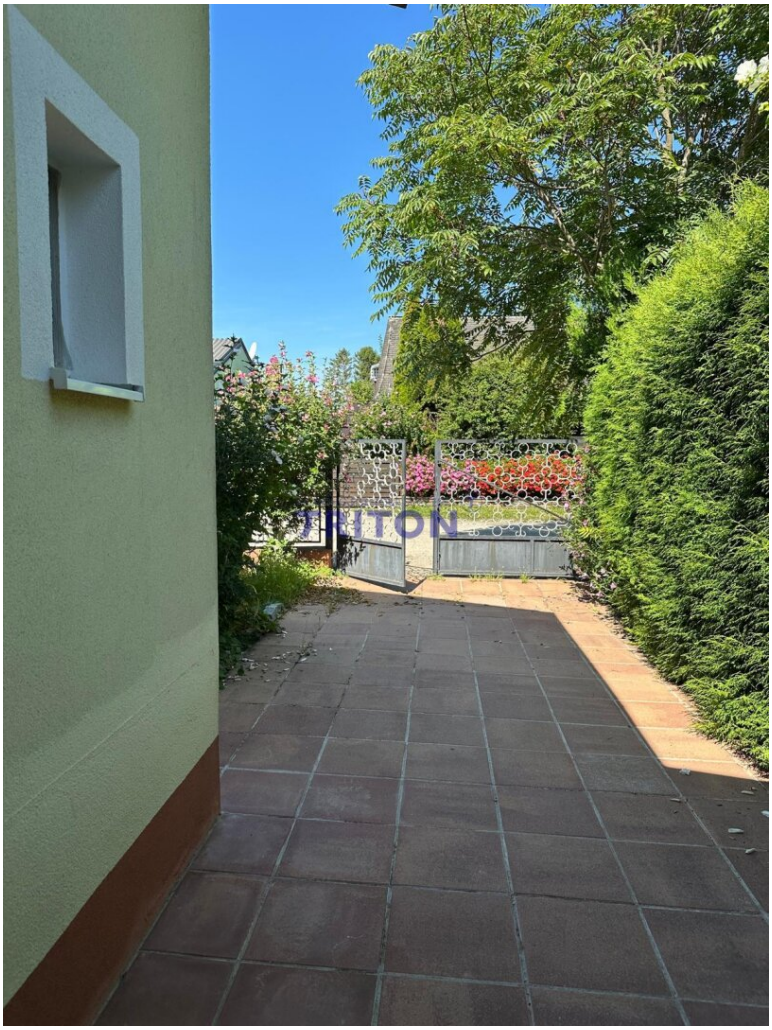
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
0,00 CM ALUPROFILE d=5,0 CM DAZWISCHEN
5,00 CM ISOVER TRENNWANDKLEMMFILTZ TW-KF50
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN

B1 BODENAUFBAU NASSRÄUME

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



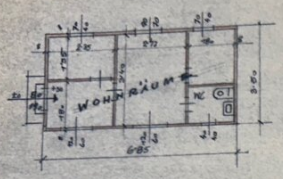



TRITON

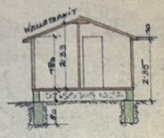
TRITON

WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON

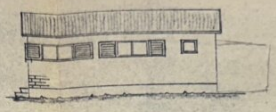
GRUNDRISS, WOHNGEBÄUDE



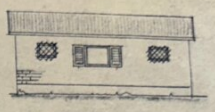
SCHNITT A-B



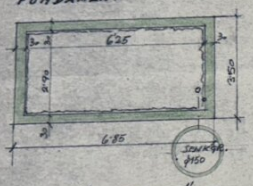
ANSICHT VON STRASSE



ANSICHT VON GARTEN

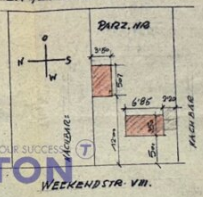


FUNDAMENT



ANSICHT NORD

LAGEPLAN 1:500



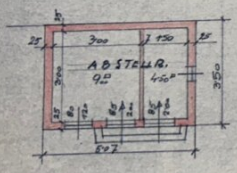
Evo
~~PETER~~ GLASER, 1020 WIEN, AM TABOR
12/2/21 ERBAUUNG EINES WOHNGEBÄUDES
UND GEBÄUDE FÜR ABSTELLMÖGLICHKEIT,
IN HORNSTEIN, NEUFELDER SEE I
WEEKENDSTR. VIII. PARZ. NR. 4 M: 1:100

VERBAUTE FLÄCHE 42 m² NUTZFLÄCHE 34.50 m²
UMBAUTER RAUM 81 m³

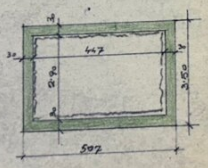
DER BAUHERR: Evo Glaser

DER PLANVERFASSER UND BAUFÜHRER:
ING. JOSEF SEELANG
Architekt - Baumeister
2491 NEUFELD / L. BGLD.
Tel. 02624/

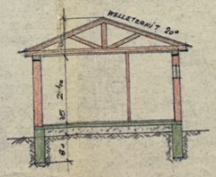
GRUNDRISS ABSTELLRÄUME



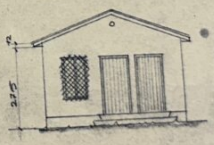
FUNDAMENT



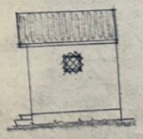
SCHNITT A-B



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

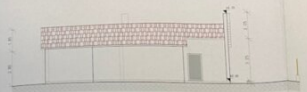


NEUFELD IN SEPT. 1973

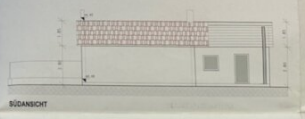
TRITON

OSTANSICHT

WESTANSICHT:STRASSE



NORDANSICHT



SÜDANSICHT

LEGENDE:

BESTAND

ABBRUCH

NEU: HOLZRIEGELKONSTRUKTION IN VOLLWÄRMESCH. 25 CM

STAHLBETON NEU

ZWISCHENWÄNDE GIPSKARTON 10 CM

DACH UND WANDAUFBAUTEN

B1 KAMMERLÄRCHE 3-FACHSCH. 25 CM
1.00 CM LATTUNG TR.
1.00 CM GEGENLATTUNG SAK.F.IN
1.00 CM KITTNÄGEL
1.00 CM DACHSCHALUNG
4.00 CM DAMPFSPERRE
4.00 CM STAHLLATTUNG
CM WÄRMEDÄMMUNG AUS FIJOFI (MIN 150)
CM WÄRMEBALL FÜR DEKKE DER SAKR
1.00 CM DAMPFSPERRE
1.00 CM GIPSKARTONPLATTE
1.00 CM GIPSKARTONPLATTE GKF

B2 ALTDÄCHER 25 CM
1.00 CM LATTUNG ALTDÄCHER
1.00 CM DAMPFSPERRE
1.00 CM GIPSKARTONPLATTE GKF

B3 SAK SCHÄGDÄCHER 10.00 CM
1.00 CM GIPSKARTONPLATTE
1.00 CM DAMPFSPERRE
1.00 CM STAHLLATTUNG
CM WÄRMEDÄMMUNG ZWISCHEN DER SAKR-SCHÄG
1.00 CM DAMPFSPERRE
1.00 CM GIPSKARTONPLATTE

EINBAUTEN WÄNDE
1.00 CM FLIESEN IN DÜNNBETT
1.00 CM ZEMENTESTRICH
1.00 CM ESTRICH
1.00 CM FOLIE
BETONWÄNDE 25 MONC

GRUNDRISS M=1:100

SCHNITT S1/S1

WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON

LAGEPLAN M=1:200

FARBE: C

EINREICHPLAN

FÜR DIE ERWEITERUNG EINES WOHNHAUSES
AUF DER LIEGENSCHAFT WEEKANDSTR.8
IN HORNSTEIN NEUFELDERSEE I
PARZ.NR.4

Zahl: G-KFZ-Bw-5266
Die Prüfung vorläufig und genehmigt
bis Dauerverfügung vom 8.7.2004
Der Bürgermeister

LAGEPLAN M=1:200
GRUNDRISS / SCHNITT / ANSICHT M=1:100

BAUWERBER	GRUNDEIGENTÜMER
BAUFÜHRER	PLANVERFASSER

ARCH. DI LIEBERT THANNER

WIEN, IM MÄRZ 2004

PL.NR.0019/04

LEGENDE:

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

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 FICHTE (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 GIPSKARTONPLATTEN GKF
1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKF

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

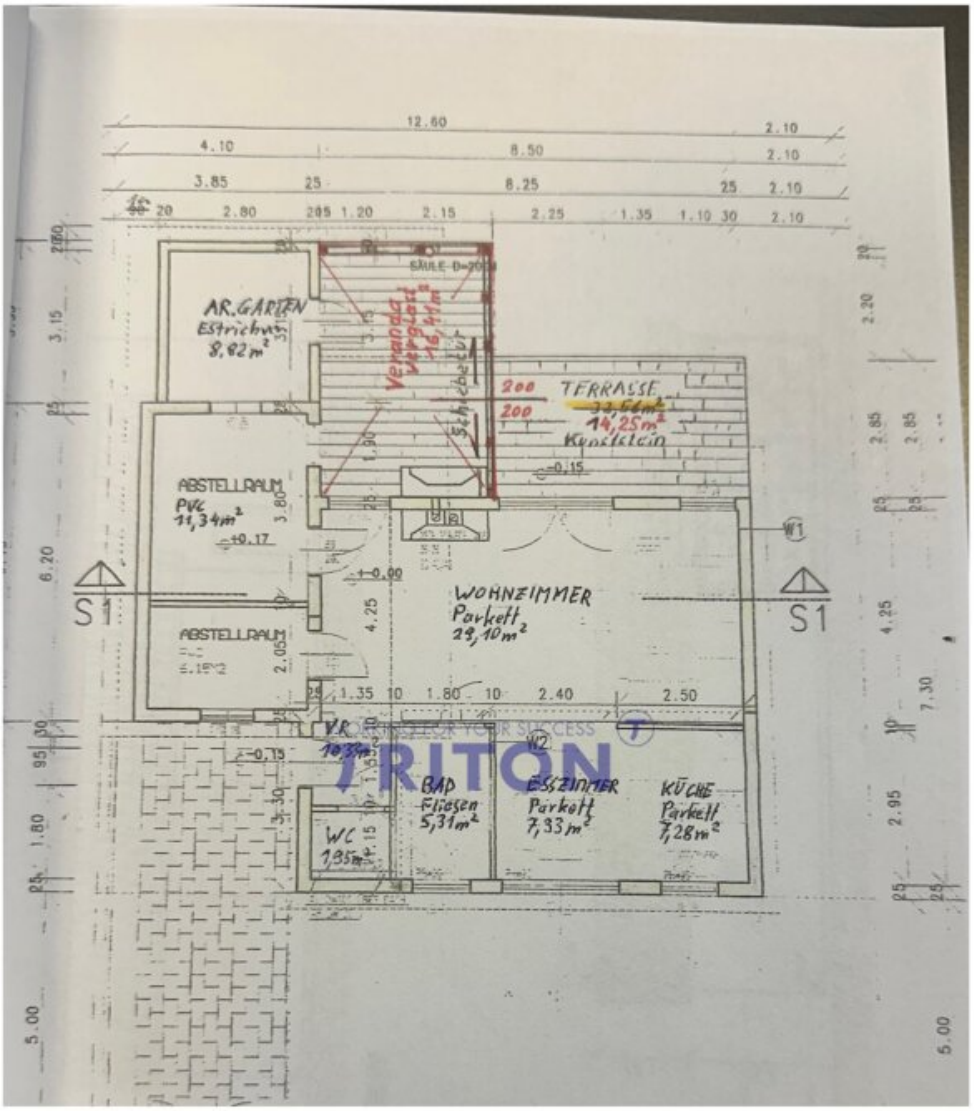
W2 GKB SCHEIDEWAND 10,00 CM

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

B1 BODENAUFBAU NASSRÄUME

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

WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON


12.60
4.10
8.50
3.85
8.25
2.10
2.80
1.20
2.15
2.25
1.35
1.10
AR.GARTEN
Estrichbau
8,82m²
Veranda
verglast
16,44m²
Schwebend
200
200
TERRASSE
14,25m²
Kunststein
ABSTELLRAUM
PVC
11,34m²
+0.17
ABSTELLRAUM
WOHNZIMMER
Parkett
29,10m²
+0.00
S1
S1
W1
W2
VR
BAD
Fliesen
5,31m²
ESSZIMMER
Parkett
7,33m²
KÜCHE
Parkett
7,28m²
WC
1,35m²
-0.15
1.35
1.80
2.40
2.50
6.20
5.00
7.30
4.25
2.95
1.80
3.15
2.80
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)

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.

Aktuelle Flächenübersicht/ Laut Plan

Raum	Fläche (m²)
AR Garten – aktuell Schlafzimmer	8,82
Abstellraum PVC + Abstellraum (zusammengelegt – aktuell Büro)	17,49
Wohnzimmer	29,10

Vorzimmer 10,33

WC 1,95

Bad 5,31

Essbereich 7,93

Küche 7,28

Veranda / Wintergarten 16,41

Summe Wohn-/Nutzfläche 104,62

Terrasse 14,25

Gesamte Nutzfläche 118,87

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

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.

Kulinarik & 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-Immobilienvermittungs 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