

## **Charmantes Sommerhaus am See – Pachtgrundstück in Zillingdorf-Bergwerk!**



**Objektnummer: 3072**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus    |
| <b>Land:</b>             | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2491 Zillingdorf-Bergwerk |
| <b>Baujahr:</b>          | 1965                      |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 30,04 m <sup>2</sup>      |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                         |
| <b>Bäder:</b>            | 1                         |
| <b>WC:</b>               | 1                         |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                         |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                         |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 135.000,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 60,42 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                           |

4.860,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

T +43 2622 320 81  
H +43 69910450261









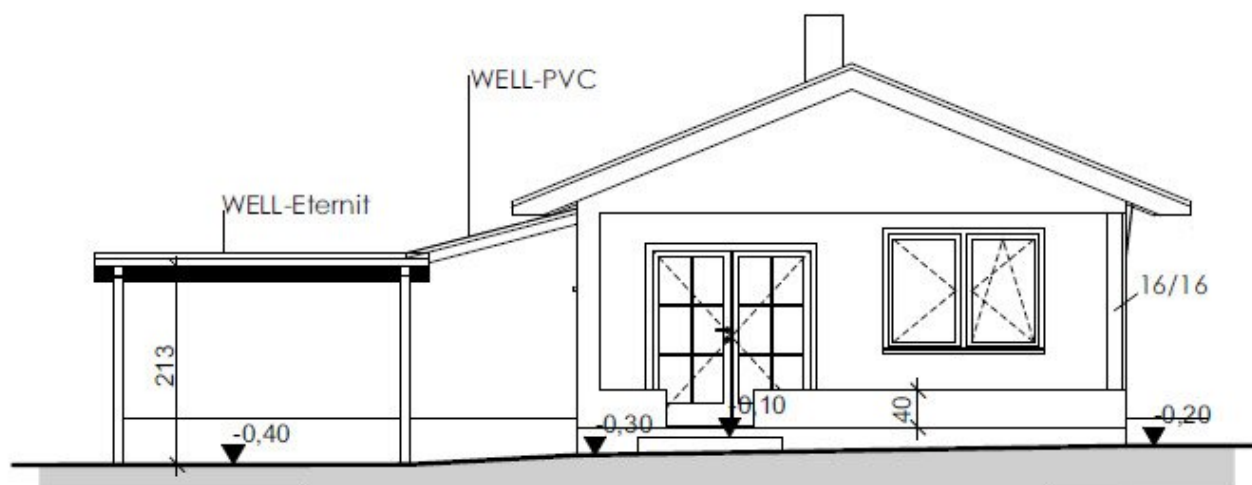




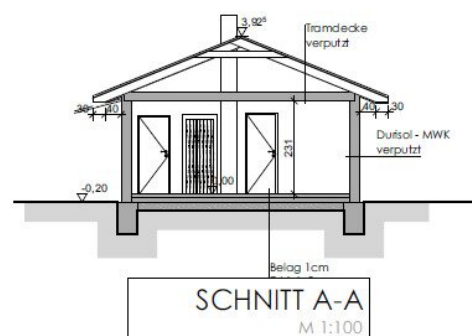
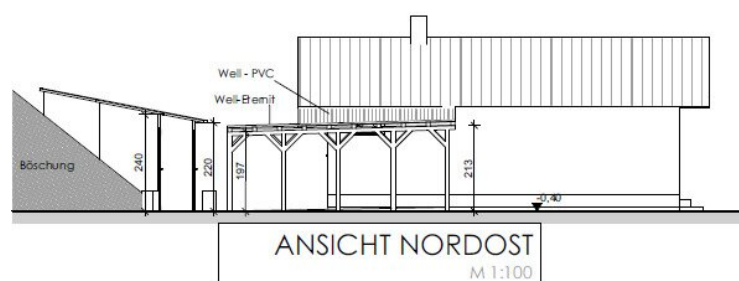
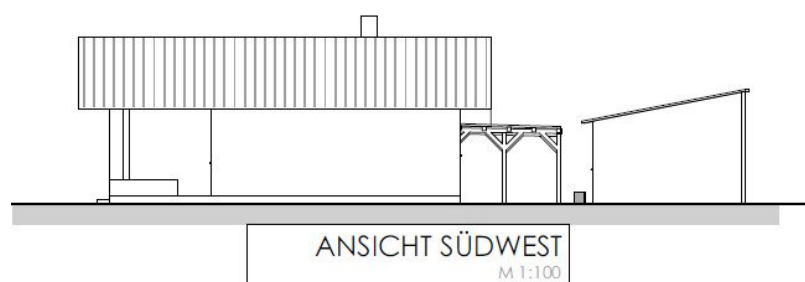
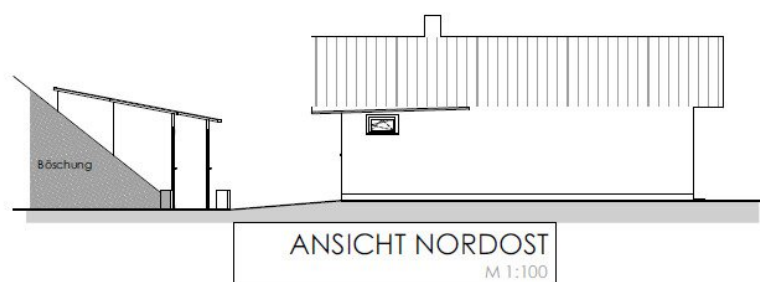
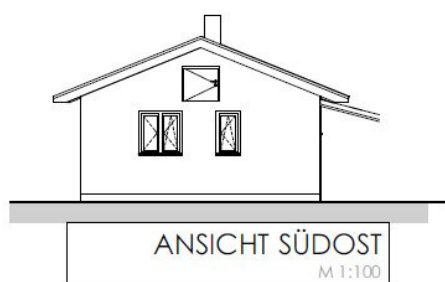




M 1:100



ANSICHT NORDWEST



Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

# PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



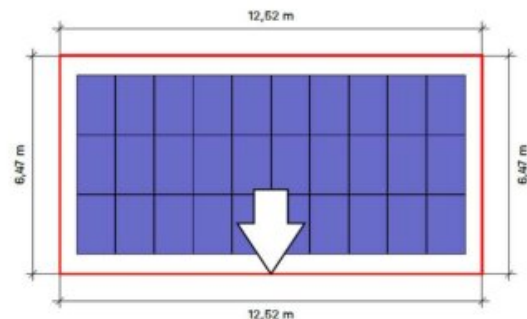
Energieunabhängigkeit für Seestraße 23, 2491 Zillingdorf Bergwerk6 bis 8 Wochen fix fertig

## Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

## Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



| Dach             | System     | Modul                                      | Höhe   | Stückzahl | Gesamtleistung |
|------------------|------------|--------------------------------------------|--------|-----------|----------------|
| Dach 1<br>Ziegel | SingleRail | TWMNH-68HD445<br>1762x1134x30 mm<br>445 Wp | 6,00 m | 30        | 13,35 kWp      |

## Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

**RE/MAX**

**Wir planen individuell für Sie  
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

**Kontaktieren Sie uns gerne noch heute**

**PV Fachmann Mario Zorec**  
**+43 660 27 00 150**  
**mario.zorec@meinenergiekonzept.at**

## Objektbeschreibung

Dieses **gepflegte Sommerhaus** aus dem Jahr 1965 befindet sich auf einer **großzügigen Doppelparzelle** mit **ca. 794 m<sup>2</sup>** Grundfläche in Zillingdorf-Bergwerk – in idyllischer Lage in zweiter Reihe **mit direktem Blick auf den See**.

Die **Wohnfläche** beträgt **ca. 30,04 m<sup>2</sup>** und bietet eine kompakte, gemütliche Raumaufteilung.

Die **Einrichtung** ist neuwertig und stammt **aus dem Jahr 2024**, die Tapeten wurden 2023 erneuert – das Haus präsentiert sich somit in einem gepflegten Zustand.

### Weitere Highlights:

- direkter Seeblick aus zweiter Reihe
- Carport mit ca. 17,63 m<sup>2</sup> - zusätzliche Parkmöglichkeit direkt in der Einfahrt
- Terrasse mit ca. 12,40 m<sup>2</sup> mit Blick auf den See
- Schuppen mit ca. 8,81 m<sup>2</sup>
- eigene Seeparzelle nur für Anwohner der 2. Reihe
- es besteht die Möglichkeit einer verbaubaren gekuppelten Bauweise mit der Errichtung von ca. 2x 85 m<sup>2</sup> Wfl. + Keller + Dachgeschoß
- eingebauter Safe für zusätzliche Sicherheit.
- einmal jährlich fällige Pacht für die Badeparzelle: ca. € 4.200,-- (fällig im 2. Quartal)
- einmaliger Unkostenbeitrag für den Vertragsabschluss: ca. € 1.700,-- (inkl. Vergebühung für das Finanzamt, abhängig vom Pachtbeginn)

- laufende Abgaben für Müll, Kanal, Wasser und Grundsteuer: ca. € 725,-- / Jahr

Dieses Sommerhaus bietet die perfekte Gelegenheit für erholsame Tage am Wasser – mit der Sicherheit langfristiger Pachtverhältnisse in einem gepflegten Umfeld.

**Kaufpreis: € 135.000,--**

**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 <2.500m

Apotheke <3.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap