# Flachdachhütte in traumhaft ruhiger Lage am offenen See



Objektnummer: 894

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Ferienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 7071 Rust Baujahr: 1970

Zustand: Gepflegt
Möbliert: Voll
Wohnfläche: 52,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1

**Kaufpreis:** 129.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH Schwedenplatz 2 / 51 1010 Wien

T +43 664 4118888 F +43 1 8863388

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















































## **Objektbeschreibung**

Diese von einem dichten Schilfgürtel abgeschirmte, südöstlich ausgerichtete Flachdach-Seehütte befindet sich auf einem ca. 150 m² großen Plateau. Sie wurde laufend instand gehalten und mit viel Liebe gepflegt. Die Liegenschaft bietet einen traumhaften Blick auf den offenen See und befindet sich in ruhiger Lage, abseits der stärker frequentierten Bereiche der Ruster Bucht. Die Hütte ist mit dem E-Boot vom Ruster Hafen aus in etwa 15–20 Minuten (je nach Motorisierung) erreichbar.

Die helle Holzverkleidung verleiht der Hütte eine **freundliche, einladende Atmosphäre**. Der familienfreundliche Grundriss umfasst einen zentralen Wohnbereich, drei Schlafzimmer, eine Küche sowie einen Nebenraum mit WC und Waschbecken.

#### ANSCHLÜSSE:

- Flüssiggas
- Strom mittels Photovoltaik-Anlage (Victron Energy 24V/2 kW, 6 m² Module mit 2 Excide Gel-Speicherbatterien)
- Schmutzwasserentsorgung über 2.000-Liter-Tonne (wird regelmäßig geräumt)

### **AUSSTATTUNG:**

- Zentraler Wohnbereich
- Drei Schlafzimmer
- Küche
- Nebenraum/Bad mit WC und Waschtisch (mit Pumpenbetrieb)
- 100 lt. Wassertank

- Außendusche
- Outdoorbett auf der Terrasse

#### MÖBLIERUNG:

Die Seehütte wird - abgesehen von persönlichen Gegenständen - möbliert übergeben.

#### **BOOTSGARAGE:**

Optional kann eine **Bootsgarage (E-Koje) mit Hebevorrichtung im Ruster Hafen** zum Preis von EUR 29.000,- erworben werden. Sollte diese Option nicht genutzt werden, ist die Organisation eines Bootsliegeplatzes durch den Käufer selbst vorzunehmen.

#### **BOOTE:**

Optional kann ein **E-Boot** (mit neuen Batterien und neuem Motor) zum Preis von EUR 7.000,erworben werden.

#### JÄHRLICHE KOSTEN:

~EUR 2.600,- inkl. USt. Bestandzins, zuzügl. Gemeindeabgaben (Tonnenräumung, Grundsteuer, Müllgebühr, Tourismusabgabe,..), sowie Bestandzins für die Bootsgarage (derzeit ~EUR 614,-)

#### **ENERGIEAUSWEIS:**

Diese Liegenschaft fällt in den Ausnahmekatalog gemäß § 5 EAVG, sodass hierfür keine Energiekennzahlen vorgelegt werden müssen.

WEBINFO: » Freistadt Rust | » Seehütte (NeusiedlerseeWiki)

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <6.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m

## Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <2.000m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <2.000m Bahnhof <7.500m Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap