

Sonniges Hideaway in ruhiger Lage der Nordbucht



Objektnummer: 970

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:	70,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
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









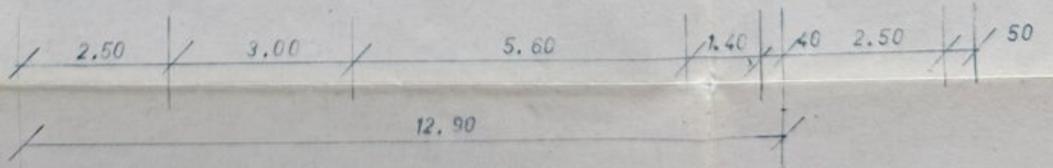
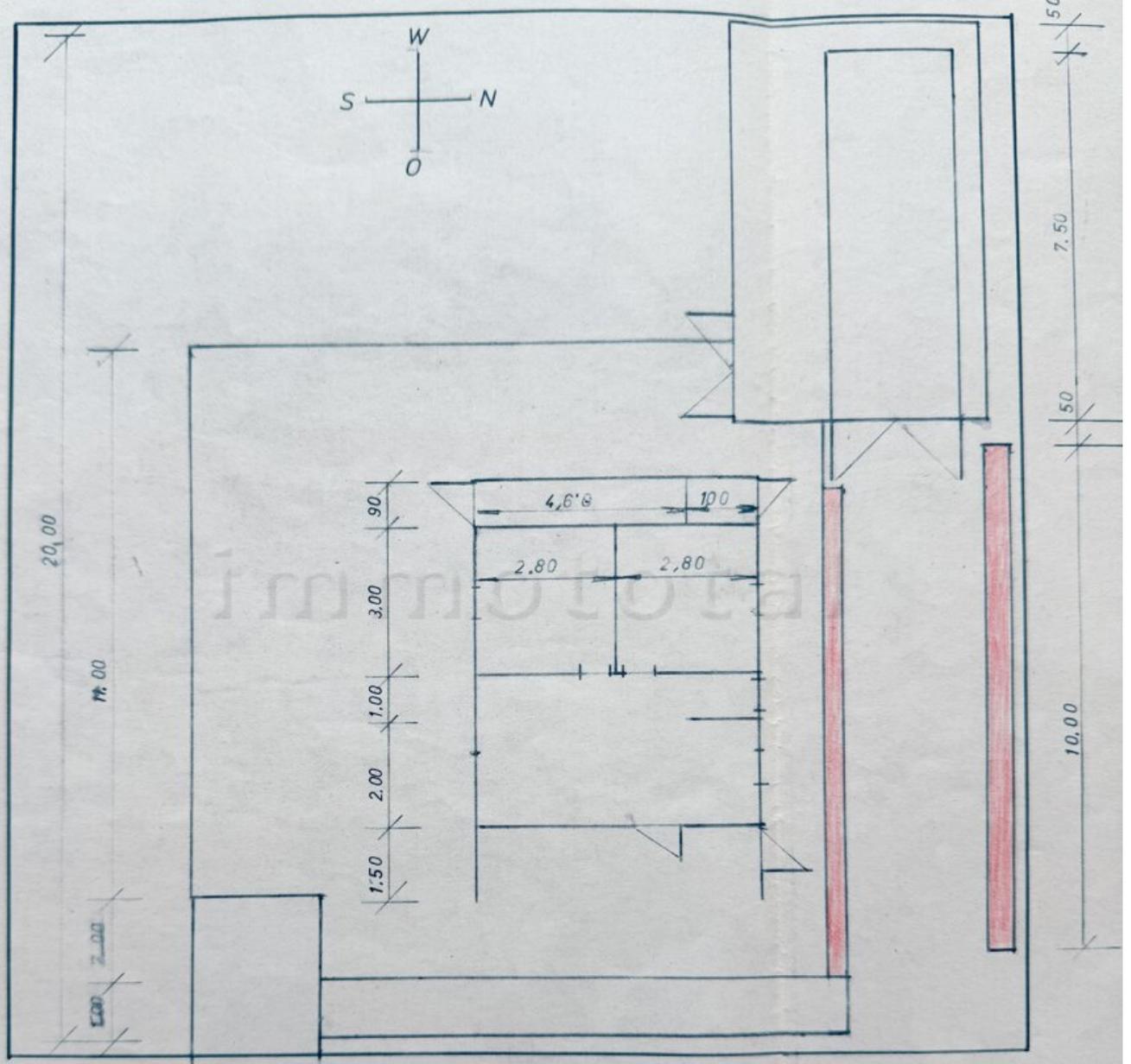
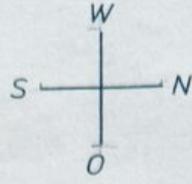
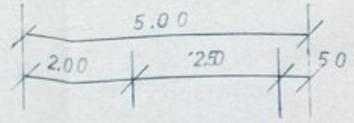




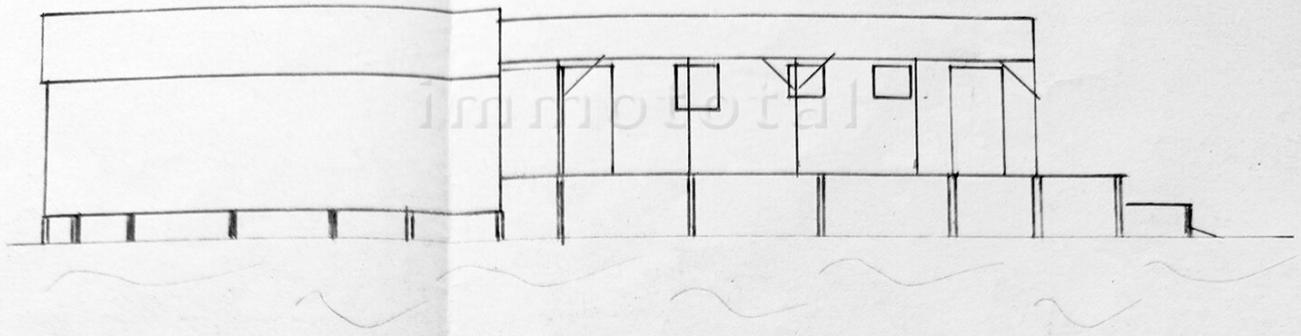




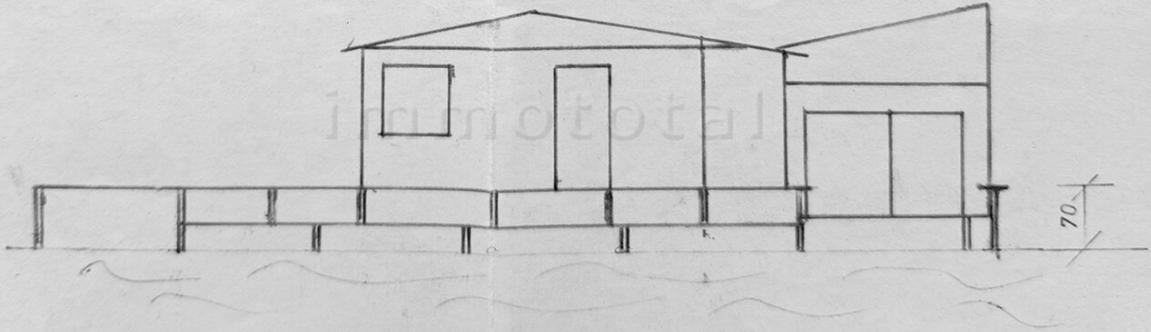
Grundriss M 1:100



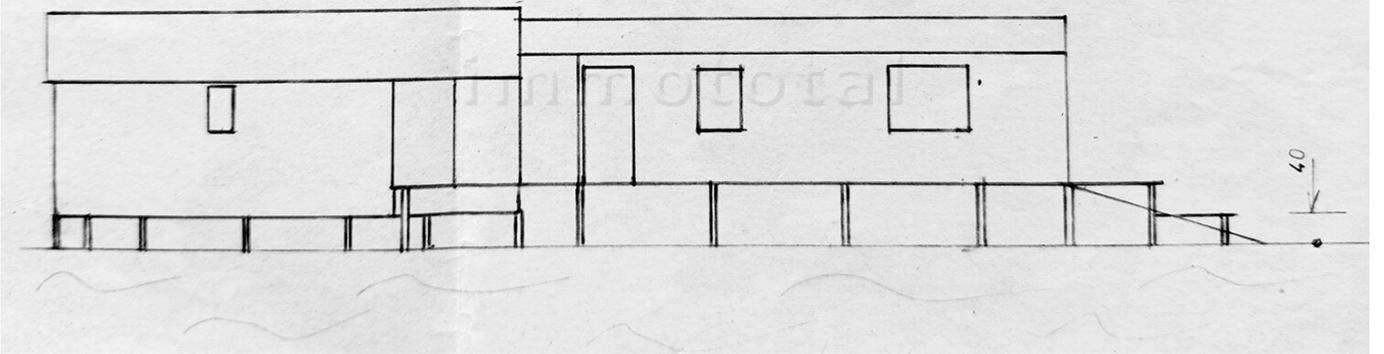
Ansicht Nord



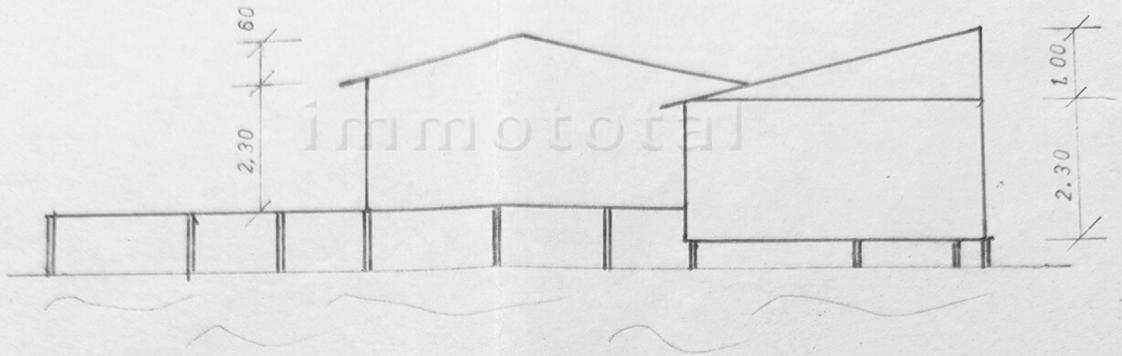
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Ruster Bucht, **abseits des Trubels und dennoch gut erreichbar**, gelangt diese außergewöhnliche Seehütte auf einem ca. 440 m² großen Grundstück zum Verkauf. Die liebevoll gepflegte Liegenschaft umfasst eine **Wohnhütte** mit ca. 45 m² Nutzfläche sowie eine großzügige **Bootshütte** mit ca. 38 m² und vereint **Komfort und Naturerlebnis** auf harmonische Weise.

Neben der hochwertigen Ausstattung punktet die Seehütte vor allem durch ihre **Plateauausrichtung nach drei Himmelsrichtungen** (Süd, Ost und West), wodurch sich den ganzen Tag über **sonnige wie auch schattige** Rückzugsorte genießen lassen.

Dank ihrer **windgeschützten Lage in einer kleinen Nebenbucht** und der direkten Anbindung an den Ruster Hafen (**nur ca. 7 Bootsminuten entfernt**) ist diese Immobilie ideal für Familien, Wassersportbegeisterte und all jene, die Erholung in unmittelbarer Seenähe suchen. Ein Steg mit Bootshebeanlage, eine eigene E-Ladekoje im Hafen (optional zu erwerben) sowie umfangreiches Zubehör - darunter Loungemöbel, Outdoorküche, u.v.m., unterstreichen den **hohen Freizeitwert dieser Liegenschaft**.

Die Seehütte wurde laufend instand gehalten und zuletzt mit einer **modernen Fassadengestaltung, Photovoltaikanlage, Dämmung und Hauswasserwerk** (mit Filteranlage) ausgestattet. Zusätzlich bietet die Bootshütte vielseitiges Potenzial - etwa als zweites Wohnobjekt (vorbehaltlich baubehördlicher Genehmigung).

ANSCHLÜSSE:

- Flüssiggas
- Strom mittels Effekta AX **Photovoltaik-Anlage** mit 4 Stk. Speicherbatterien, Hauswasserwerk mit Filteranlage für Brauchwasser (Küche, WC und Außendusche)
- Schmutzwasserentsorgung über 2.000-Liter-Tonne (wird regelmäßig geräumt).

AUSSTATTUNG:

- Wohnbereich mit offener Küche, Esstisch und Zusatzbett
- WC (mit überdachtem Zugang von außen erreichbar)

- Zwei Schlafzimmer
- Raumabteilung in einem Schlafzimmer mittels Glastüre, um zB. ein Badezimmer sowie ein Innen-WC zu errichten
- Waschnische mit Fenster und Waschtisch
- Außendusche
- Pergolamarkise für die südseitige Beschattung, sowie Sonnensegel
- Loungemöbel, Sonnenschirm

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 die Option nicht in Anspruch genommen werden, so ist für die Organisation eines Bootsliegendeplatzes selbst Sorge zu tragen.

BOOTE:

Optional kann ein **E-Boot (Frauscher 540 Deluxe)** zum Preis von EUR 6.000,- sowie ein **Sportboot M & D 490 open** zum Preis von EUR 15.000,- 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 <2.500m

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