

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:	99.000,00 €
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









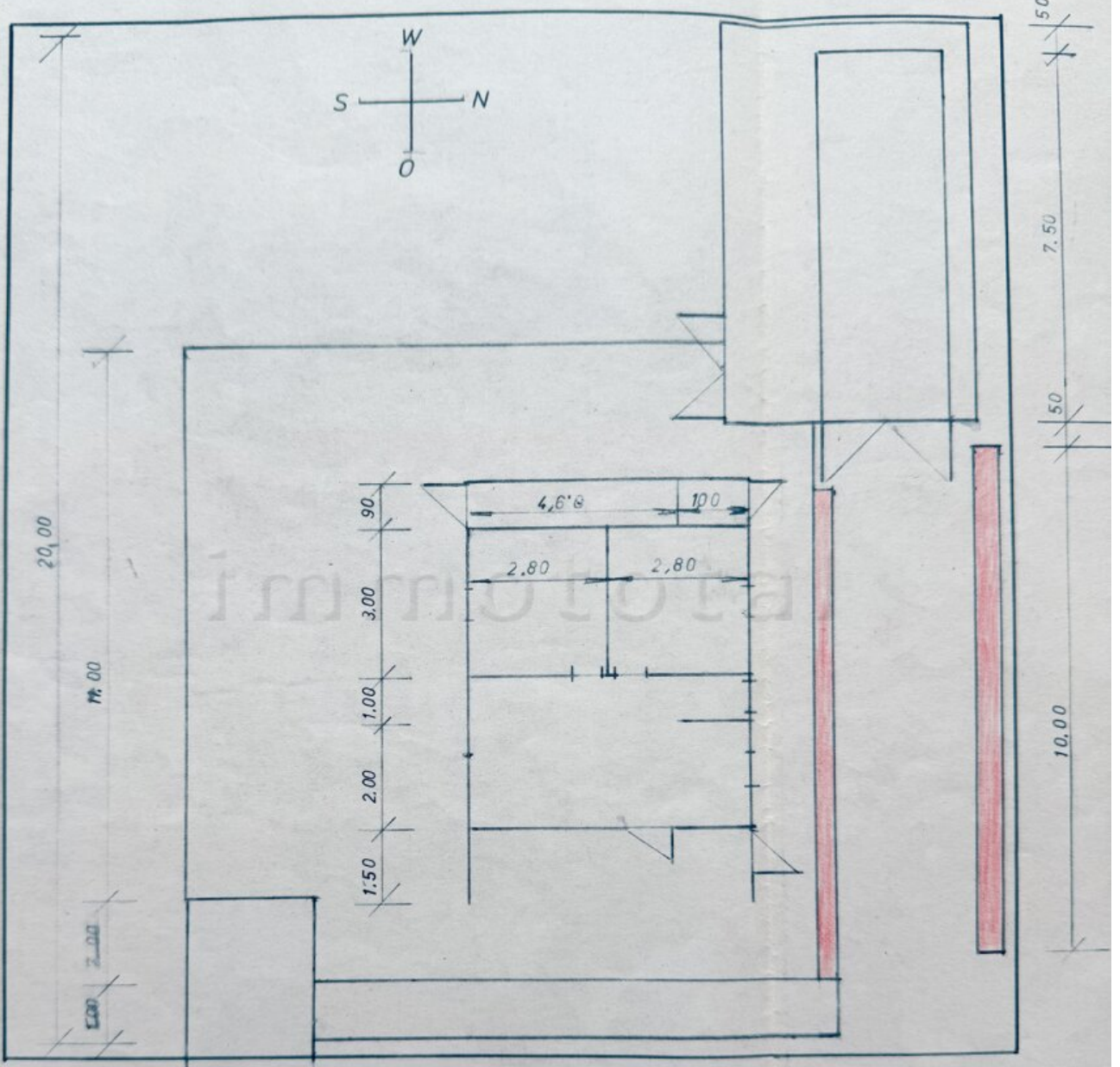
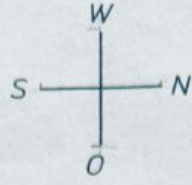
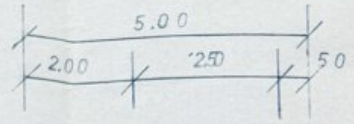








Grundriss M 1:100



20,00

17,00

2,00

90
3,00
1,00
2,00
1,50

4,6'8 100

2,80 2,80

50

7,50

50

10,00

2,50

3,00

5,60

1,40

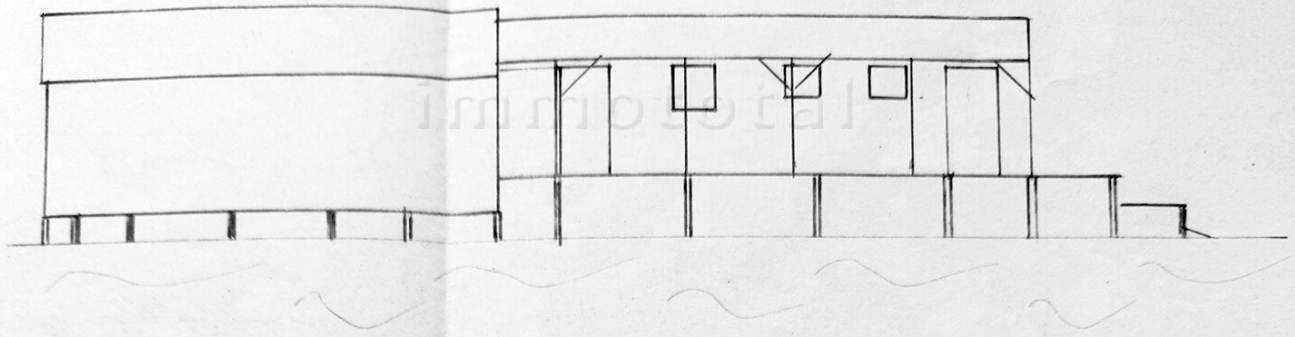
40

2,50

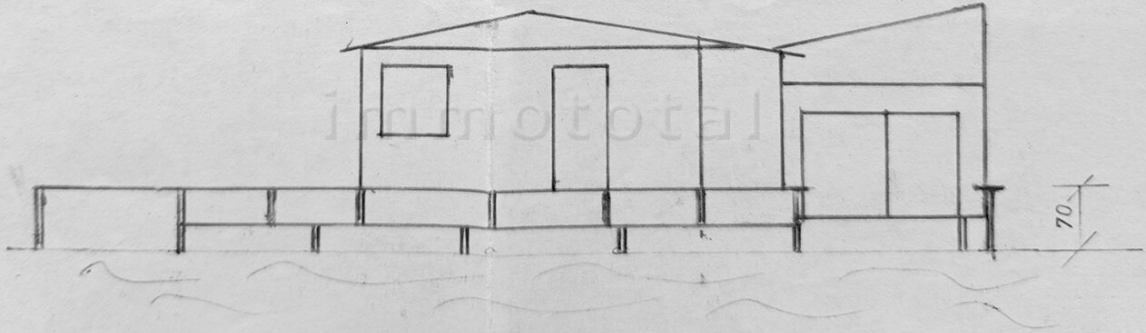
50

12,90

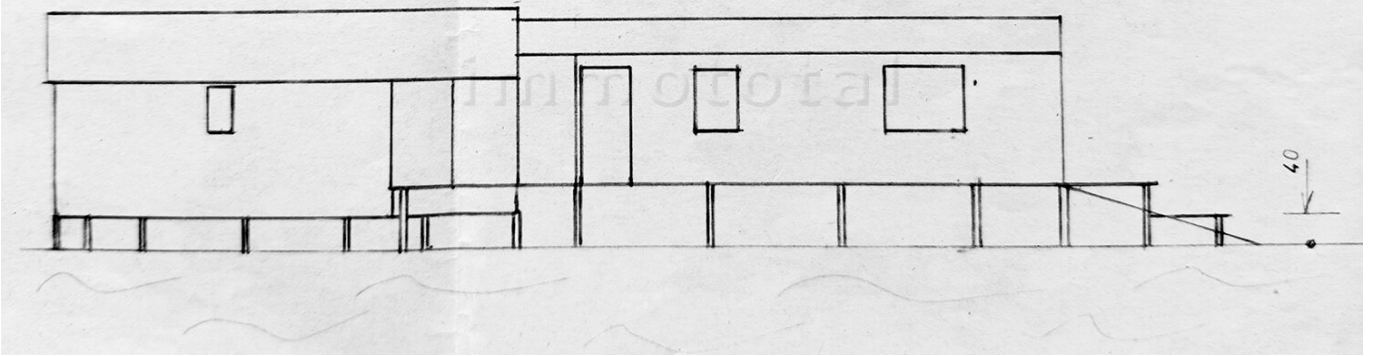
Ansicht Nord



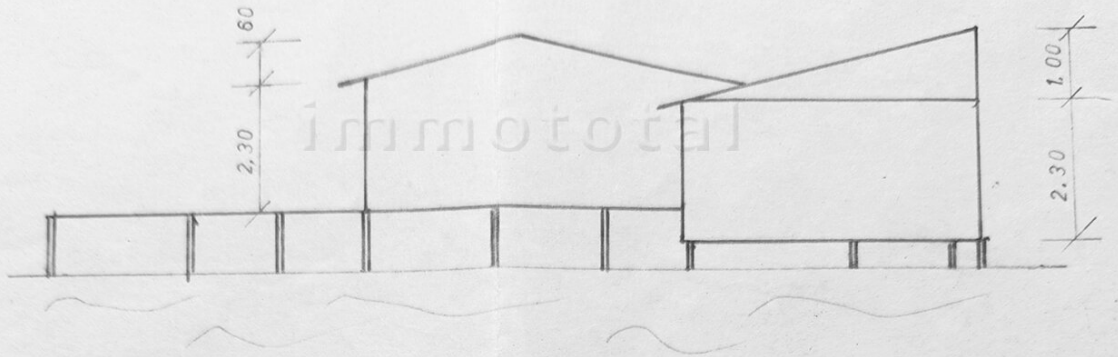
Ansicht Ost



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 639,-)

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