

Neu adaptierte Spitzhütte in Toplage am offenen See



Objektnummer: 786

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7071 Rust
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



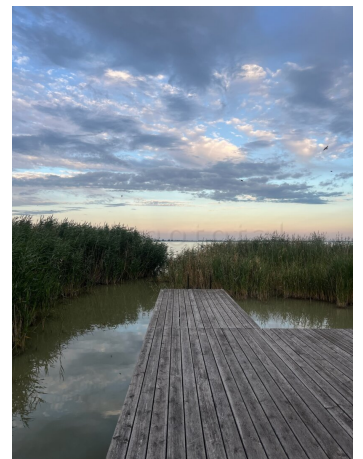
Mag. Michael Spiess

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

Verfügung.



















Objektbeschreibung

Diese von einem **dichten Schilfgürtel abgeschirmte**, östlich ausgerichtete **schilfgedeckte Spitzhütte** befindet sich auf einem ca. 170 m² großen Plateau. Die Liegenschaft wurde **2018 und 2020 umfassend saniert** und hochwertig und **modern ausgestattet**. Die Seehütte bietet einen **traumhaften Blick auf den offenen See**. Die gemietete Grundstücksfläche beträgt ca. 340 m². Die Hütte ist mit dem E-Boot vom Ruster Hafen aus in etwa 15 Minuten (je nach Motorisierung) erreichbar.

Die geschmackvolle **beige Holzverkleidung und der Glasvorbau** verleiht der Hütte eine **stilvolle, einladende Atmosphäre**.

ANSCHLÜSSE:

- Flüssiggas (Gastherme)
- Strom mittels **Photovoltaik-Anlage**: 6 Stück Photovoltaik Solarmodule 275 Wp, 4 Gel Batterien (12V 196Ah) und Effekta Wechselrichter
- Wasseraufbereitungssystem (**Osmoseanlage**) mit 150 lt. Tank (kein Wassertransport mittels Tank/Kanister notwendig)
- Schmutzwasserentsorgung über 2.000-Liter-Tonne (wird regelmäßig geräumt)

AUSSTATTUNG:

- Zentraler Wohnbereich
- Schlafbereich
- Zusätzliche Schlafmöglichkeit im Spitzboden
- Offene Küche mit Kühlkombination und Ceran-Gaskochfeld

- Badzimmer mit WC, Dusche und Waschtisch
- Klimaanlage 3,5 kW mit WLAN-Steuerung
- Smarte Elektroanlage, App & WLAN gesteuert
- Nebengebäude (Technik und Abstellraum)
- Außendusche

MÖBLIERUNG:

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

BOOTSGARAGE:

Optional kann eine **breite Bootsgarage (E-Koje) mit Hebevorrichtung im Ruster Hafen** zum Preis von EUR 39.000,- erworben werden. Sollte diese Option nicht genutzt werden, kann ein Bootsliegeplatz angemietet werden.

BOOT:

Optional kann ein **E-Boot** (Frauscher 540, 2,6kW Intermotor) 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