

**Gepflegtes Sommerhaus mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wfl. in  
Zillingdorf-Bergwerk – in unmittelbarer Nähe zum See!**



**Objektnummer: 3097**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2491 Zillingdorf-Bergwerk                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,69 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,63                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 129.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 54,16 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

4.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt

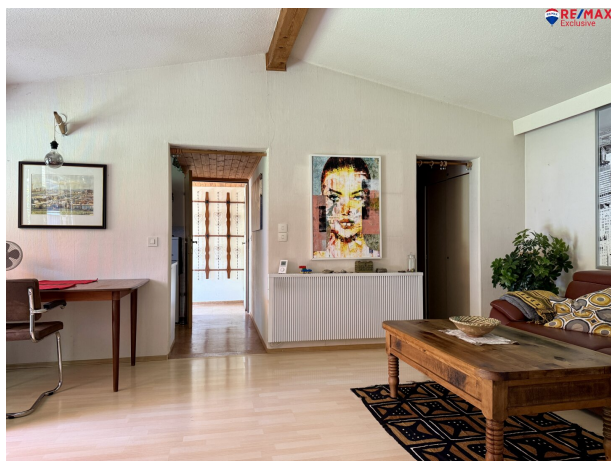
































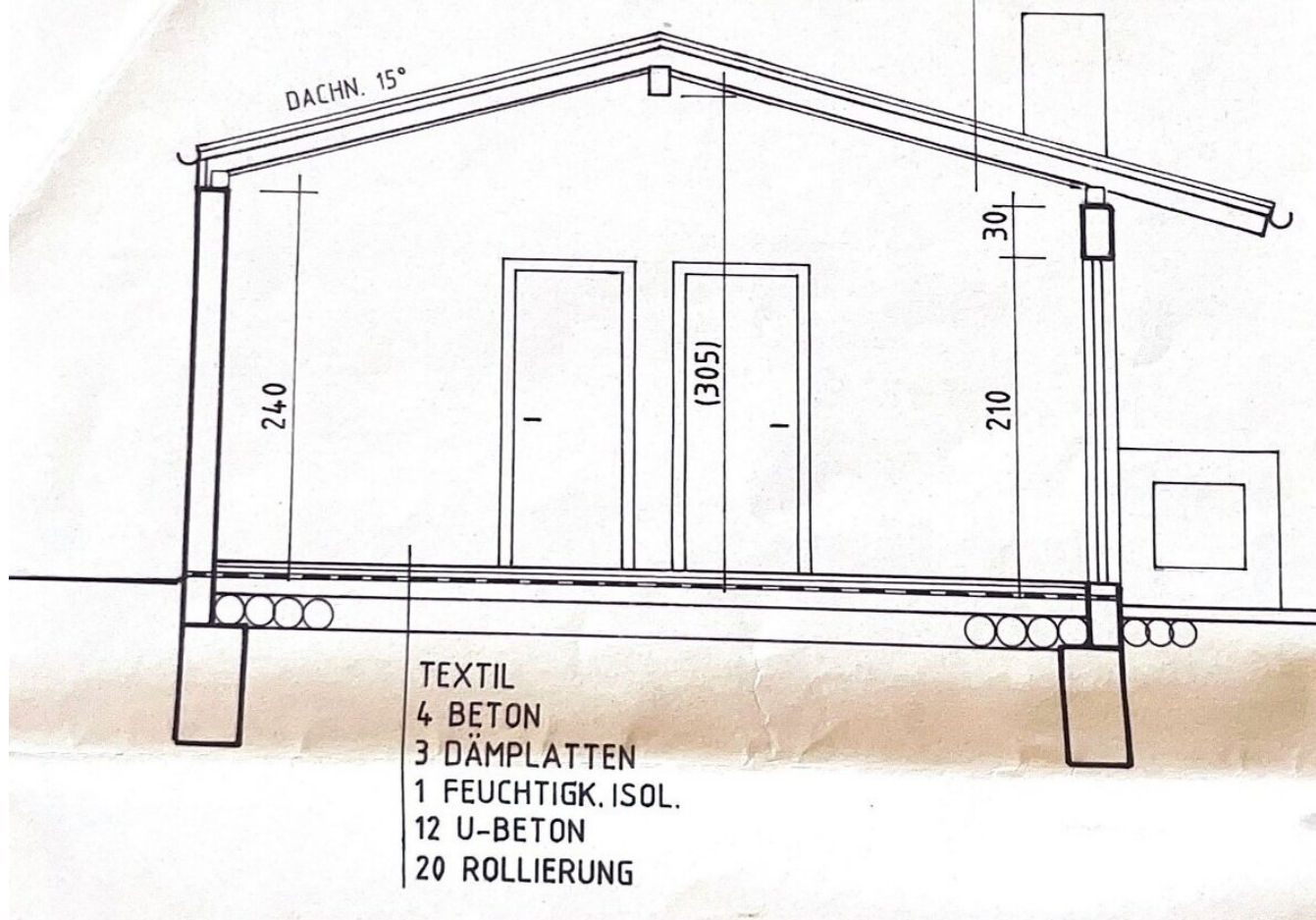






# SCHNITT 1-1

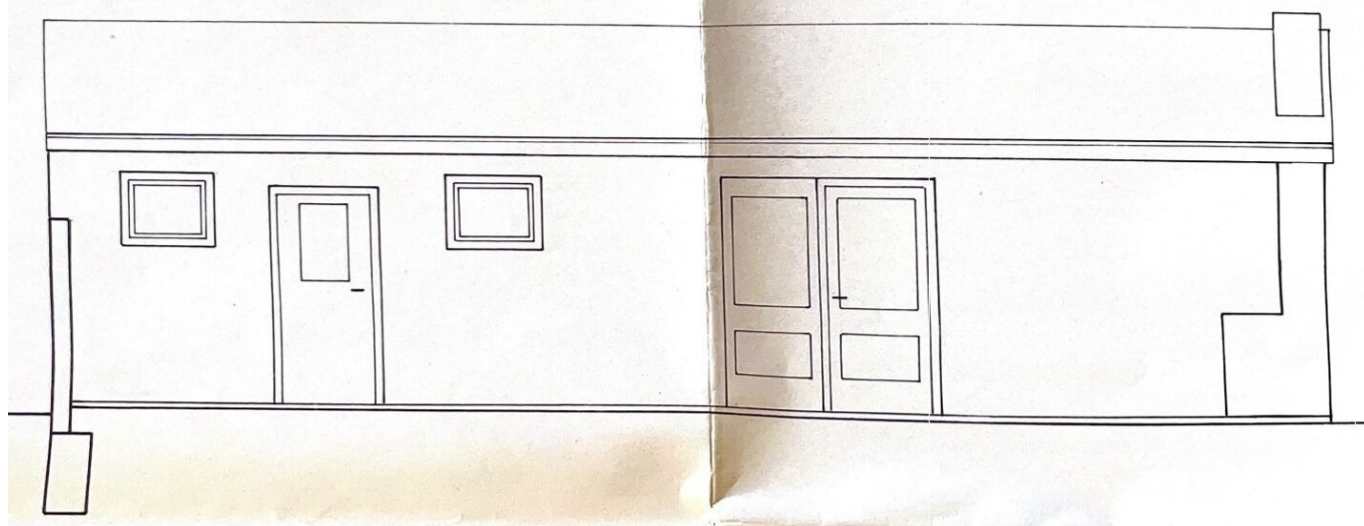
WELLETERNIT  
LATTUNG  
ROLLISOL 16 CM  
SPARREN 8/16  
DAMPFSPERRE  
SCHALUNG



TEXTIL  
4 BETON  
3 DÄMPLATTEN  
1 FEUCHTIGK. ISOL.  
12 U-BETON  
20 ROLLIERUNG

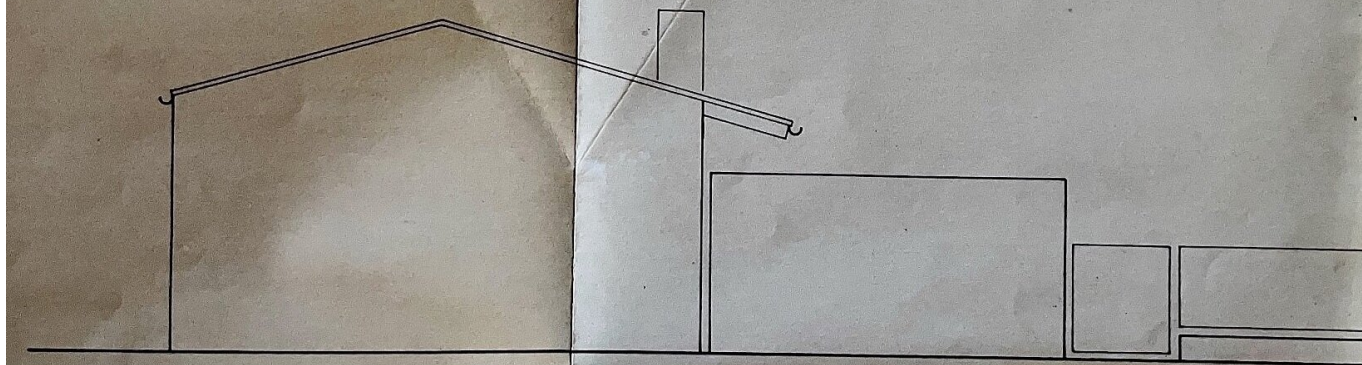


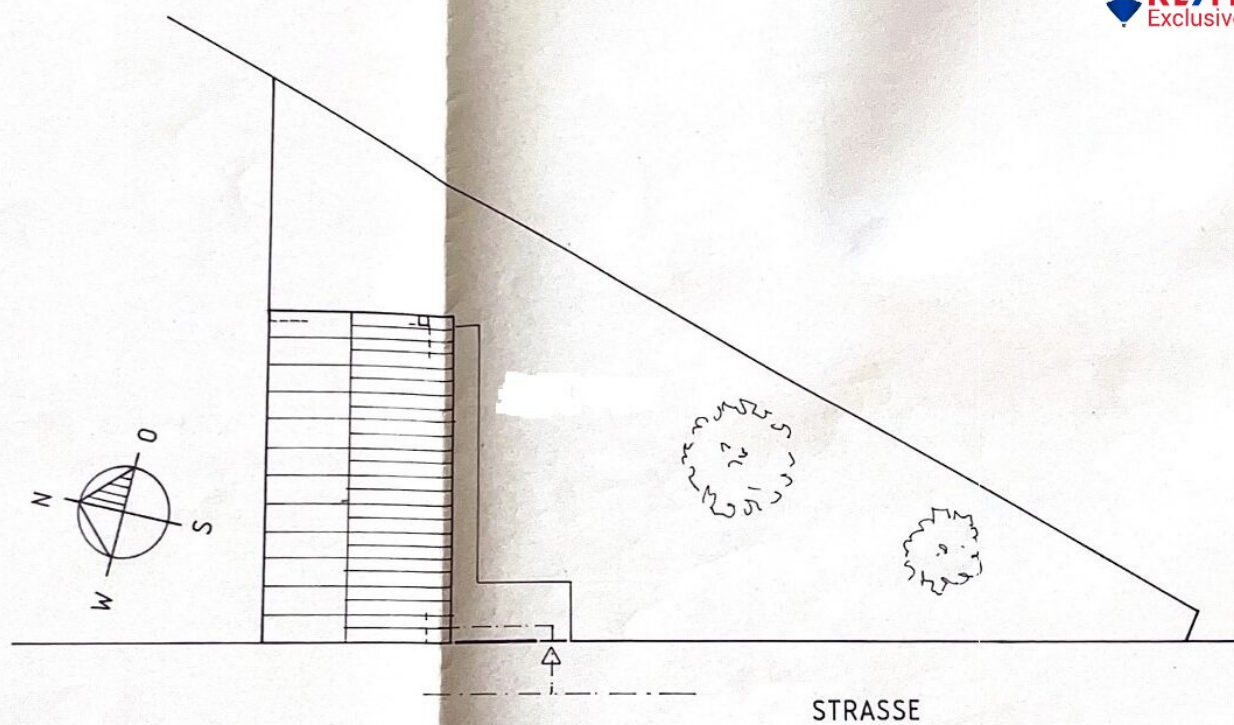
# ANSICHT GARTENSEITE





# ANSICHT STRASSESENSEITE





LAGEPLAN M 1:200





**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

**bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit**

**Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen**  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich

👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

👍 Jederzeit & Österreichweit

👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

### Finanzierungsbeispiel

|                           |                 |                       |             |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|-------------|
| Kaufpreis Immobilie       | € 129.000,00    | Nebenkosten geschätzt | € 12.900,00 |
| Kreditbetrag              | € 113.520,00    | Eigenmittel           | € 28.380,00 |
| Laufzeit in Jahren        | 35,00           | Zinssatz              | 3,05%       |
| <b>beispielhafte Rate</b> | <b>€ 459,86</b> | 10 Jahre Fix ab       |             |
| Gesamtbelastung *)        | € 193.140,49    |                       |             |

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein BS folgt im Zuge der Angebotstellung eines Kreditinstitutes.

\*) Die Finanzierungnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 28.07.2025



**Mag. (FH) Barbara Lon**  
Teamleiterin  
Wohnwertspezialistin  
Mobil +43 (0)680 238 12 82  
barbara.lon@realfinanz.at



**Mario Höller, MSc.**  
Finanzierungsspezialist  
Mobil +43 (0)660 52 57 921  
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Sommerhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einer Pachtparzelle in zweiter Reihe mit rund **363 m² Grundfläche** in Zillingdorf-Bergwerk.

Die **Wohnfläche** von ca. **57,7 m²** überzeugt durch eine kompakte, gemütliche Raumaufteilung. Die Böden wurden teilweise im Jahr 2025 erneuert, sodass sich das Haus insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

### Besondere Highlights:

- Seezugang in unmittelbarer Nähe
- 2 Terrassen mit Sonnenmarkisen
  - Ostterrasse: ca. 11,8 m²
  - Südterrasse: ca. 23 m²
- sonniger, **uneinsehbarer Garten** – ideal zum Entspannen in Privatsphäre
- Stellplatz vor dem Grundstück möglich
- Ausstattung: Infrarotkabine, Werkstatt, Geräteschuppen, Außenkamin vorhanden, Innenkamin möglich
- Heizung: elektrische Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Strom- und Infrarotheizung
- einmal jährlich fällige Pacht für die Badeparzelle derzeit: ca. € 1.850.- (fällig im



2ten Quartal) wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex (VPI).

- Pachtverlängerung aktuell bis 31.12.2040
- einmaliger Unkostenbeitrag für den Vertragsabschluss: ca. € 1.700.- (Vergebührung für das Finanzamt, abhängig vom Pachtbeginn 200-700 Euro)
- laufende Abgaben (Müll, Kanal, Wasser, Grundsteuer): ca. € 650.- / Jahr durchschnittlich

Dieses Sommerhaus ist die ideale Gelegenheit für erholsame Tage am Wasser – eingebettet in ein gepflegtes Umfeld, mit **uneinsehbarem Garten** und der Sicherheit eines langfristigen Pachtverhältnisses.

**Kaufpreis: € 129.000,--**

**Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.**

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 <3.500m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap