# Gemütliches Ferienhaus in Seenähe – Neufelder See, XI. Straße



Objektnummer: 1136

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Ferienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2491 Neufeld an der Leitha

Baujahr: 1971
Möbliert: Teil
Alter: Neubau

Wohnfläche: 90,00 m²
Nutzfläche: 95,00 m²
Lagerfläche: 10,00 m²
Zimmer: 3,50
Bäder: 1

WC: 1
Balkone: 1
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

**Kaufpreis:** 210.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

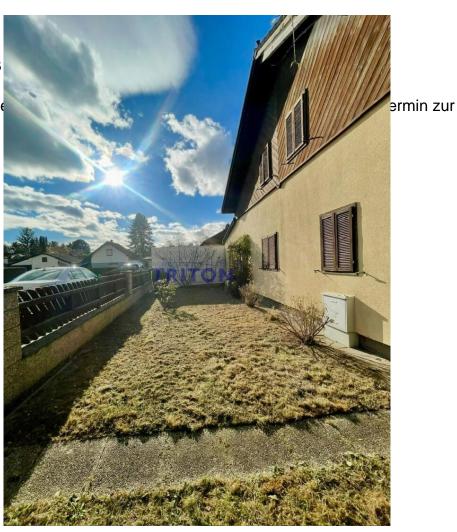
## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH Hutweide 4 7053 Hornstein T +43 660 5247423 H +43 660 5247423

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.



































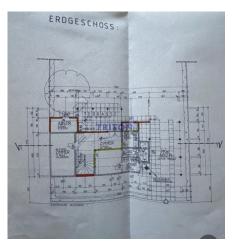








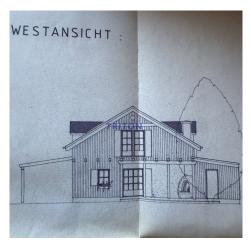


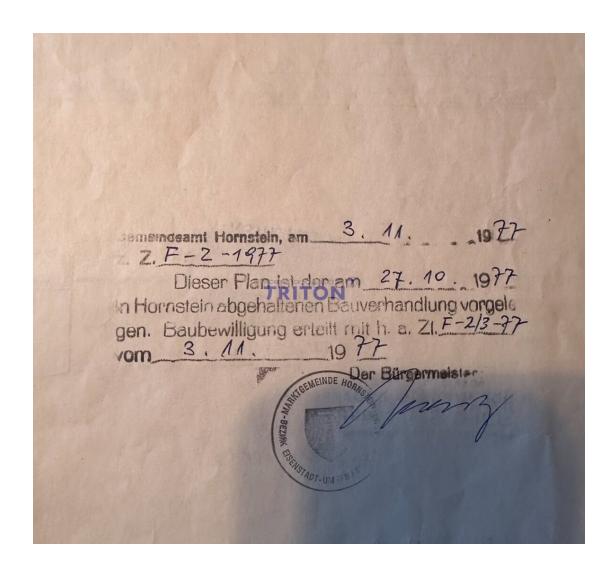


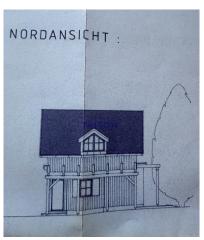






















## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht ein charmantes Ferienhaus in ruhiger Lage, nur weniger als 10 Gehminuten vom Neufelder See entfernt.

Das Objekt wurde 1977 auf massiv errichteten Fundamenten errichtet (Baubewilligung 1977) und im Jahr 1994 vollständig saniert, umgebaut und um ein Obergeschoss in Holz-Massivbauweise aufgestockt.

Objektdaten:

Baubewilligung: 1977

Bauweise: Erdgeschoss massiv, Aufstockung in Holz-Massivbauweise

Sanierung & Umbau: 1994

Grundstücksgröße: 676 m²

Nutzfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

Heizung: Zentralheizung über Elektrotherme (Gasanschluss am Grundstück)

Bauweise: Holzständerbau auf Fundamentplatte

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin, eine voll ausgestattete Küche sowie der Zugang zur überdachten Westterrasse (ca. 20 m²) mit schönem Blick in den Garten.

Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Außenbereich:

Der Garten ist liebevoll angelegt und verfügt über einen eigenen Brunnen sowie eine Gartenhütte für Geräte und Lagerzwecke.

Die Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet sonnige Stunden bis in den Abend.

Zustand und Nutzung:

Küche und Sanitärräume befinden sich in gutem Zustand.

Das Haus überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre und eignet sich ideal als Ferien- oder Wochenendhaus mit hohem Erholungswert in Seenähe.

Kaufpreis: € 210.000,--

Es handelt sich bei dem Objekt um ein Superädifikat.

Für das Grundstück ist eine jährliche Miete zu entrichten.

Miete 2025 – 2035: € 6.854,-- / Jahr (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Betriebskosten 2025: € 385,35 (jährlich)

Errichtungsgebühr: € 850,-- (einmalig zu entrichten)

Vergebührung: € 732,43 (einmalig zu entrichten)

Weitergabe-Mietvertrag mit Vormietrecht auf weitere 10 Jahre – Miethöhe 2035-2045 € 7.539,- / Jahr (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe gerne für Besichtigungen zur Verfügung.

Triton Immobilienvermittlung GmbH

Mag. Bogumila Daum

Tel.: +43 660 5247423

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <2.000m Klinik <4.000m

#### Krankenhaus < 9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <2.000m Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m Bäckerei <1.500m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <1.500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap