

**? Exklusives Seehaus am Privatsee – Wohnen, wo andere Urlaub machen**



WOHNKADER

**Objektnummer: 5561/2823**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7201 Neudörfel
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	234,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	234,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	46,28 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	641,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

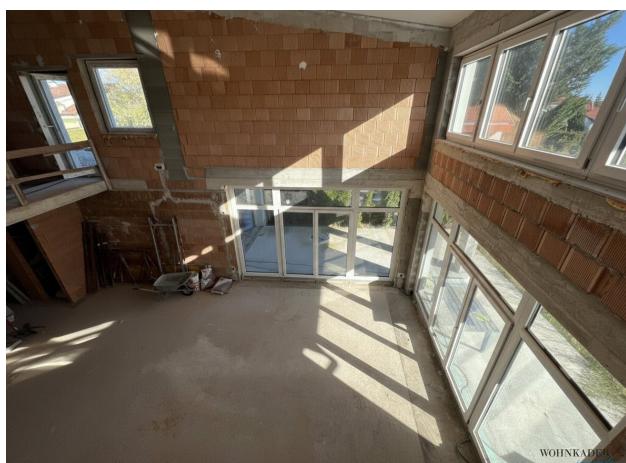
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Mariya Stazic

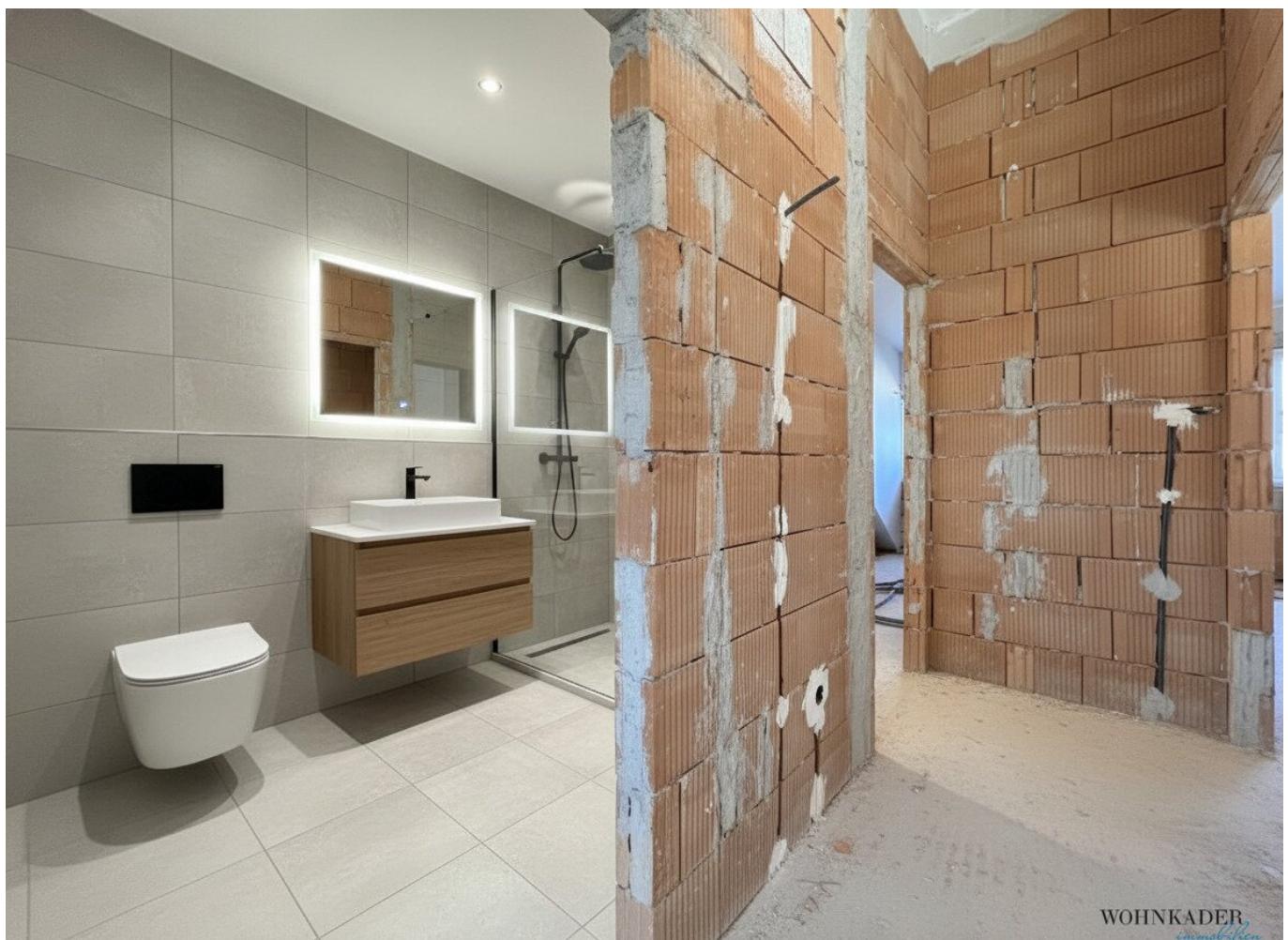
Wohnkader GmbH  
Fleischmarkt 14/9  
1010 Wien











WOHNKADER  
immobilien

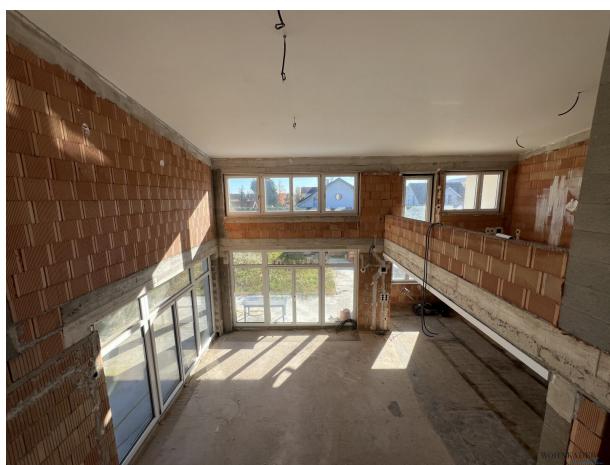


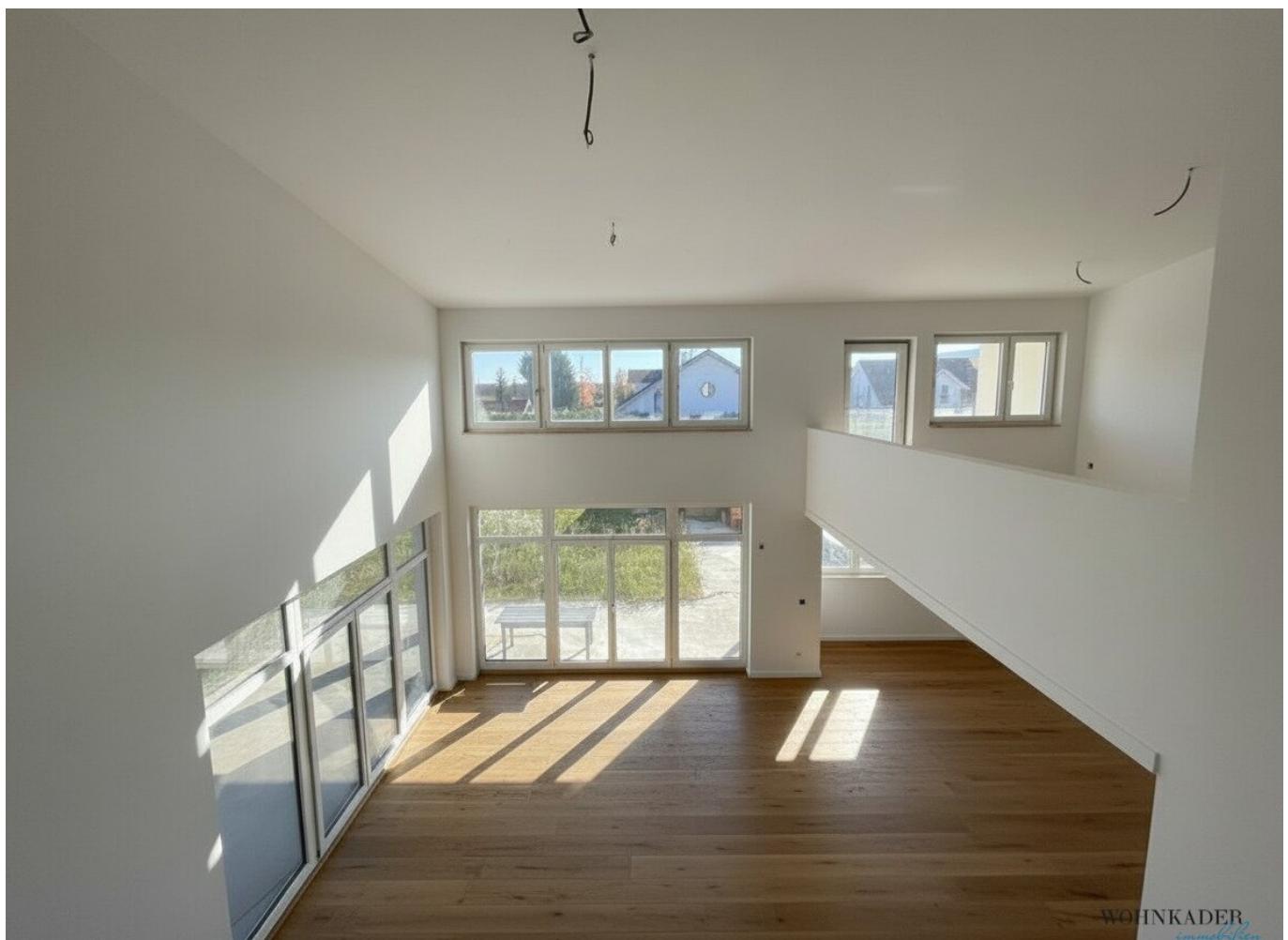
WOHNKADER  
immobilien



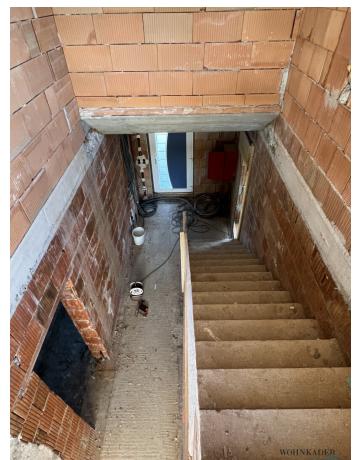


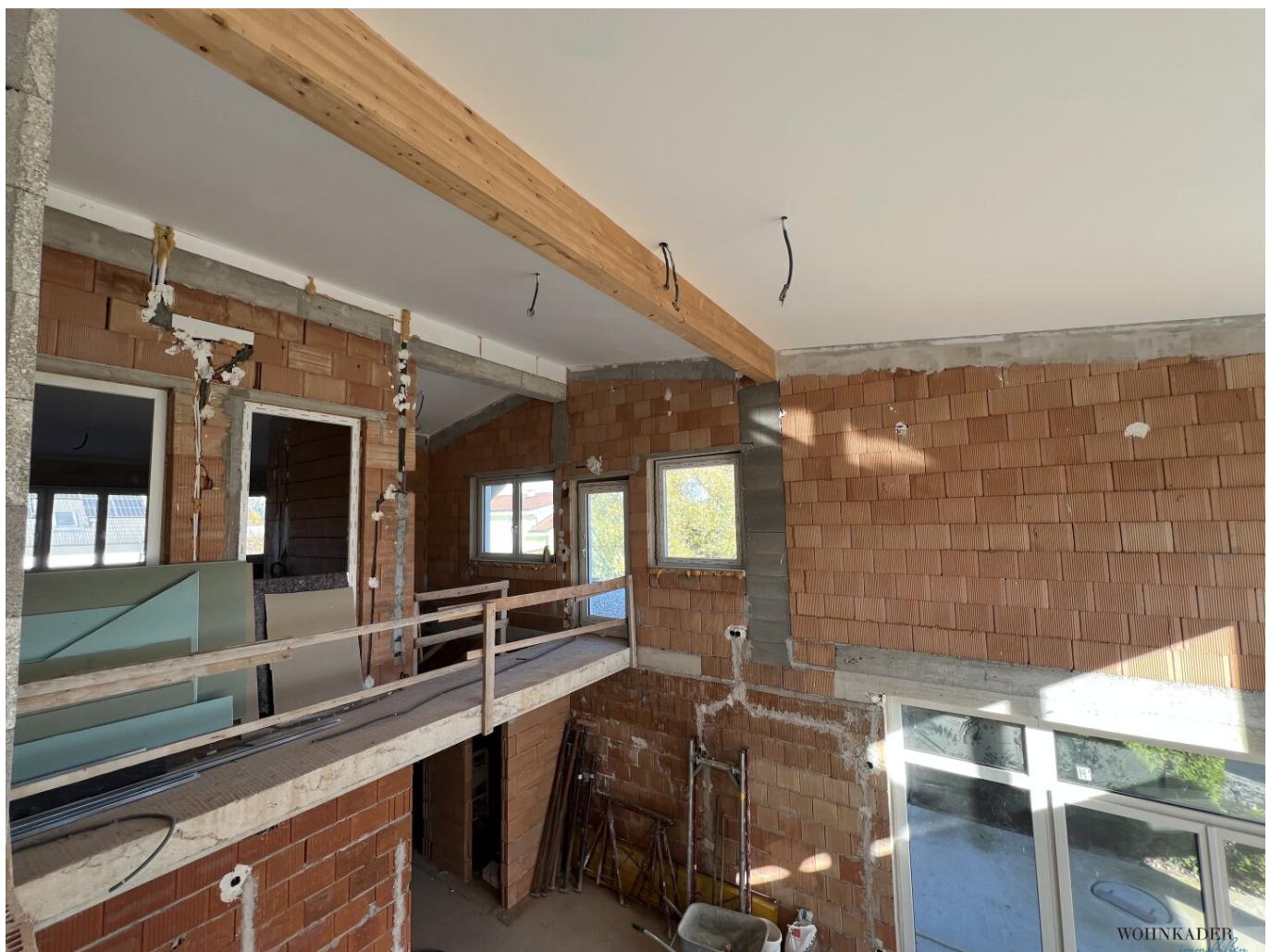
WOHNKADER





WOHNKADER  
*immobilien*





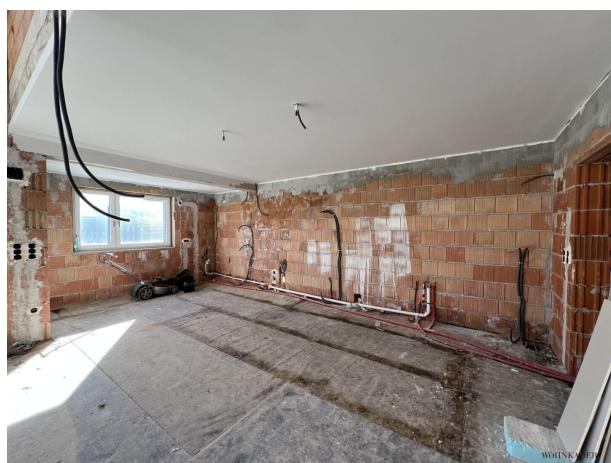




WOHNKADER



WOHNKADER







WOHNKADER  
*immer-dien*



WOHNKADER



WOHNKADER



WOHNKADER  
www.wohnkader.com



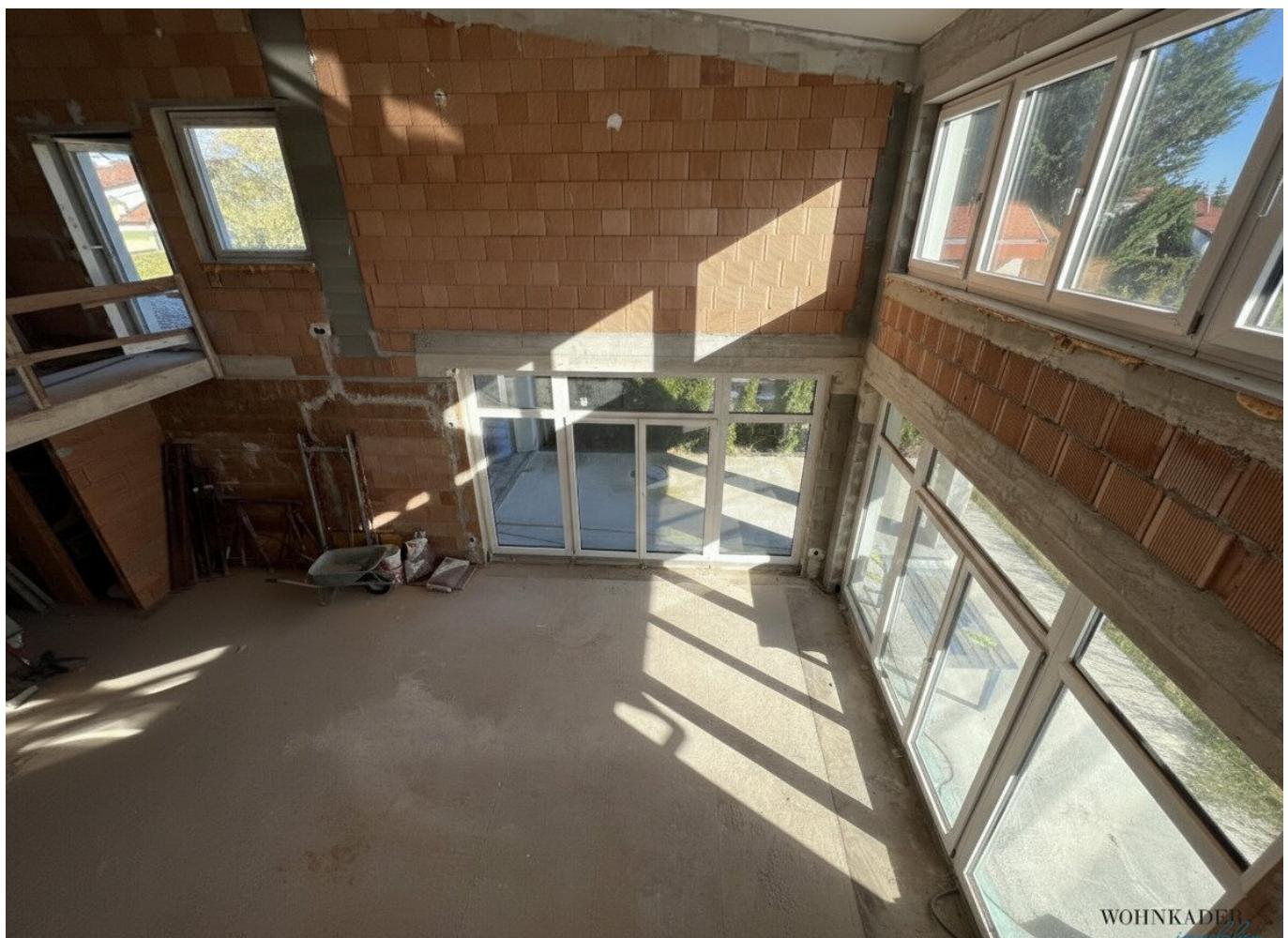
WOHNKADER



WOHNKADER  
www.wohnkader.com







WOHNKADER  
*ProjektBlue*



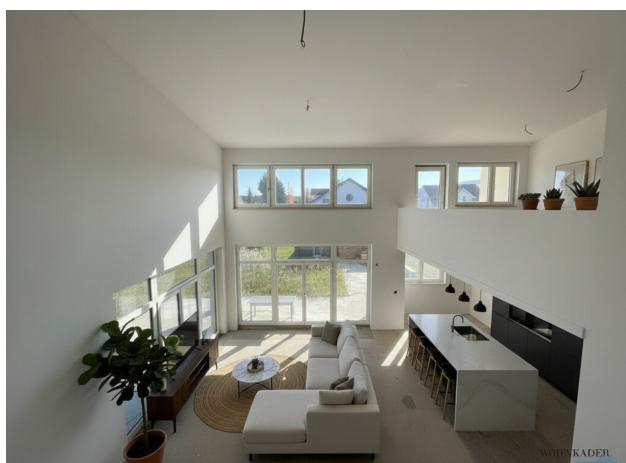
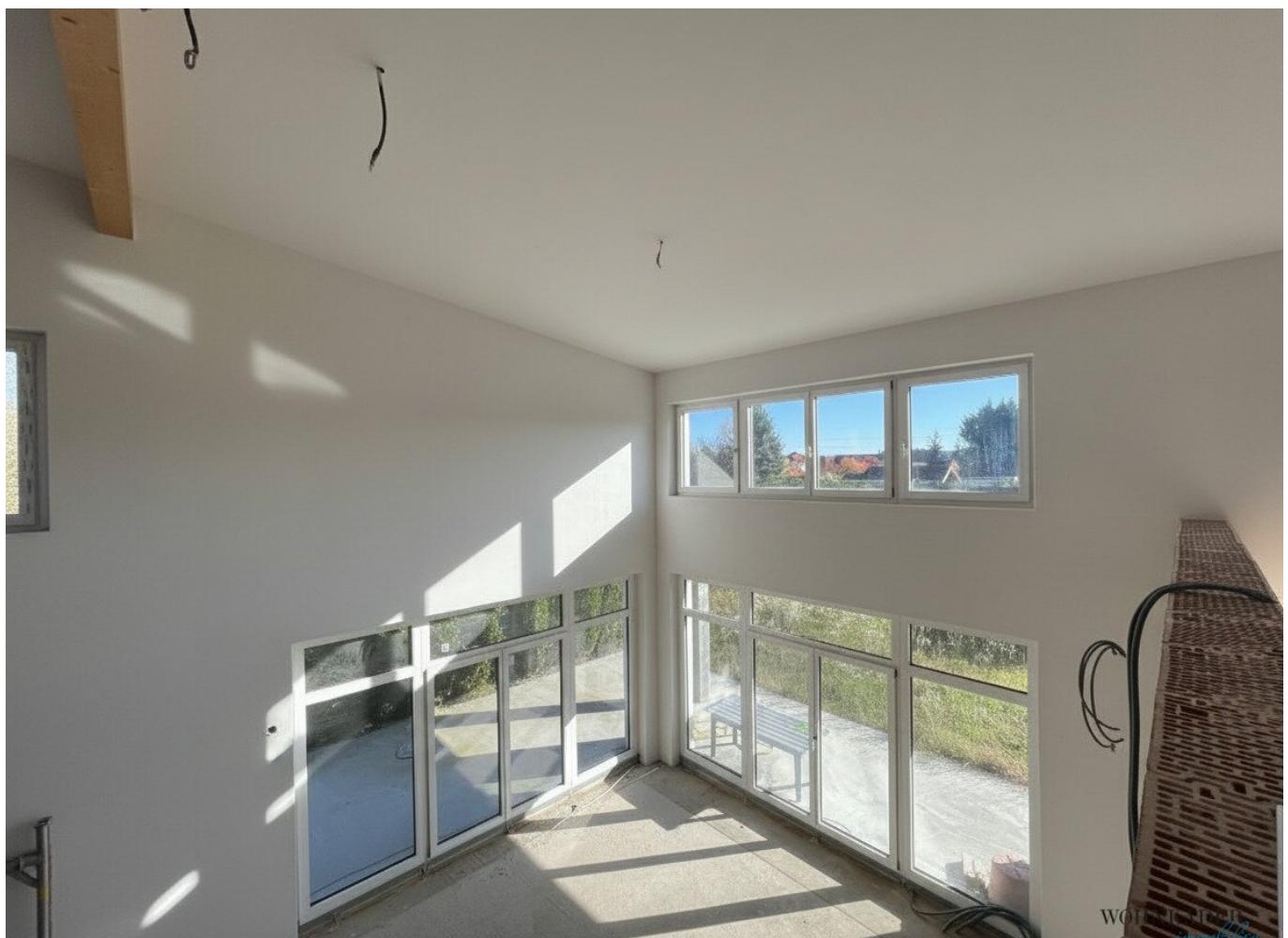
WOHNKADER

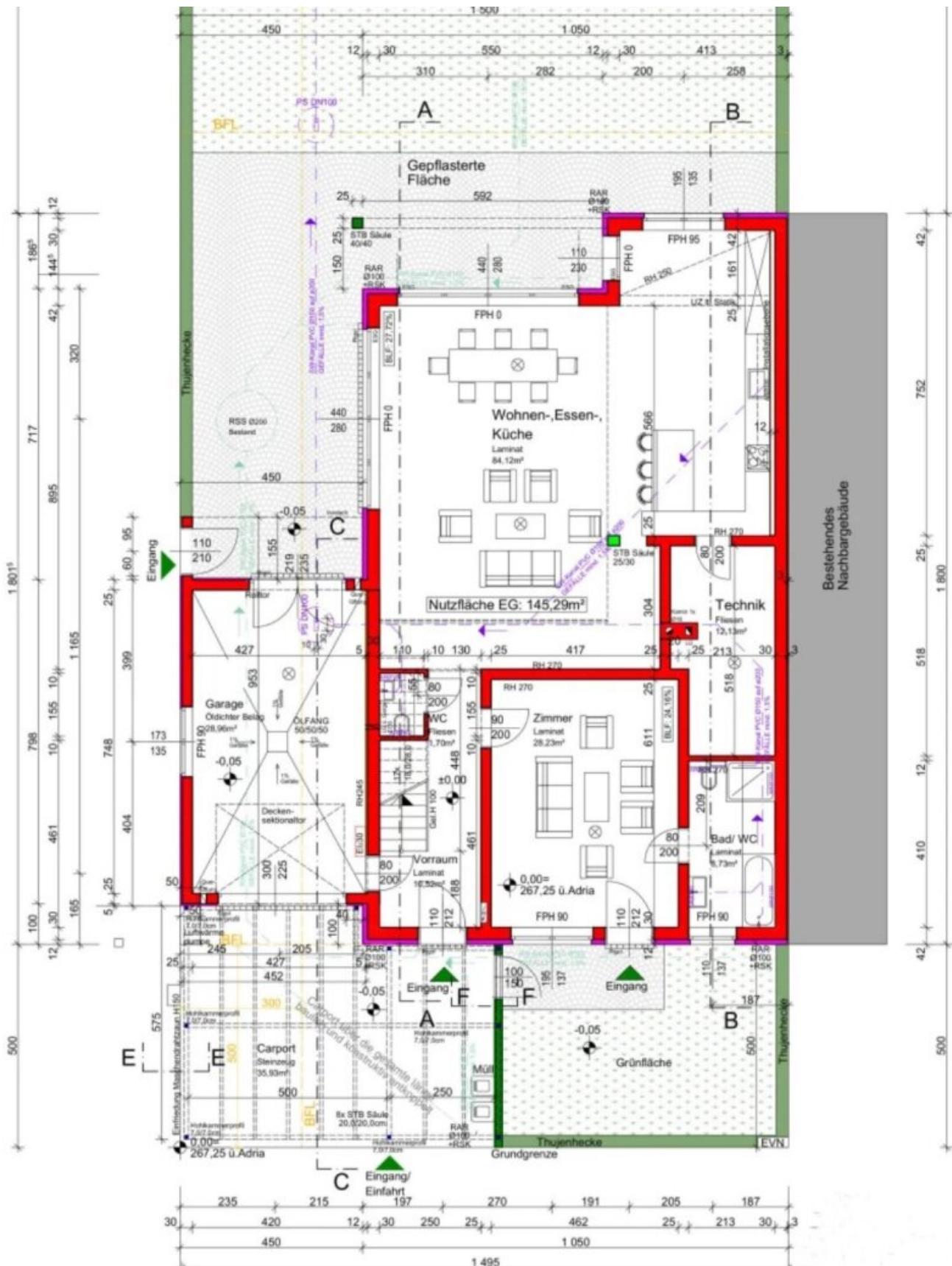


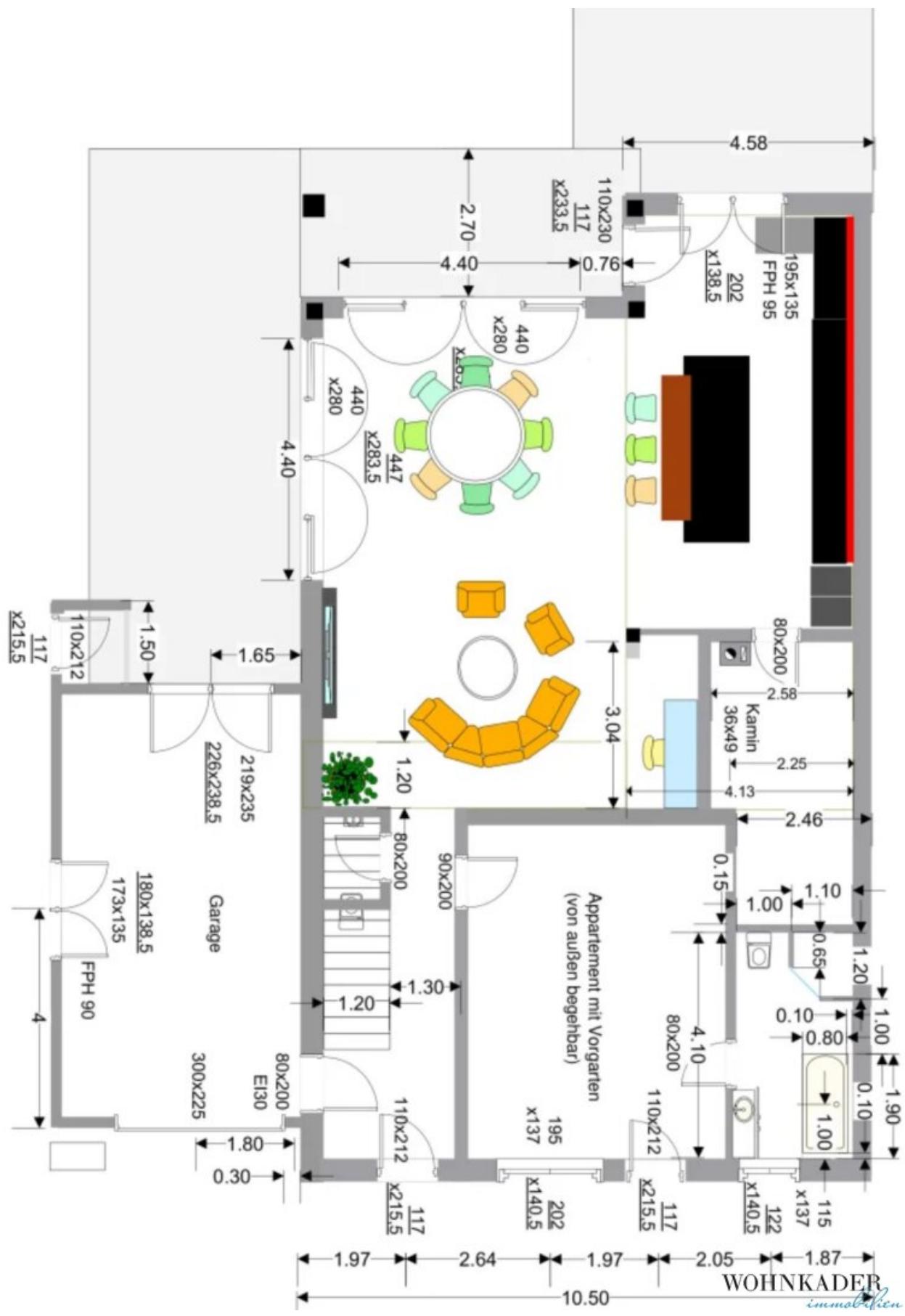
WOHNKADER

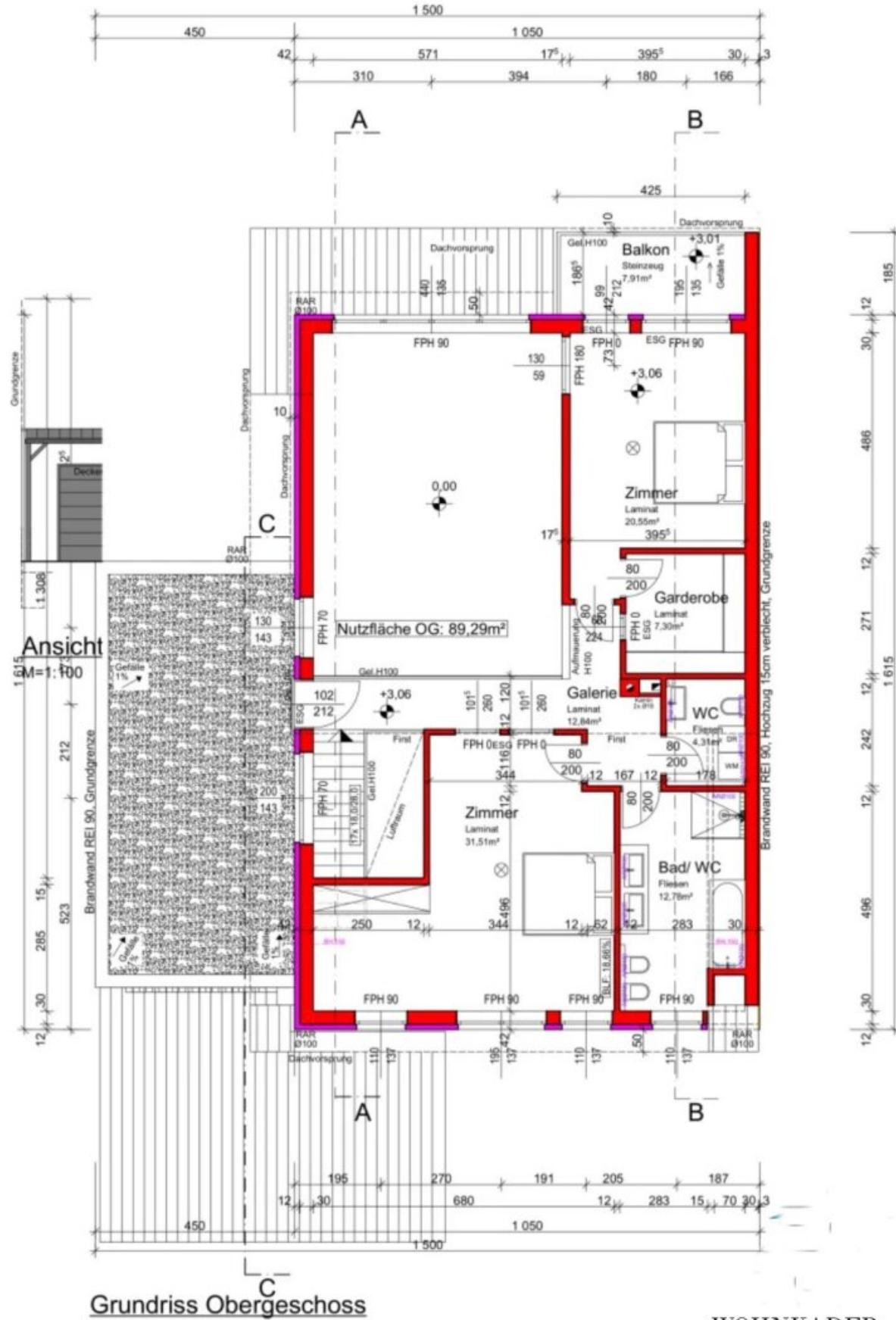










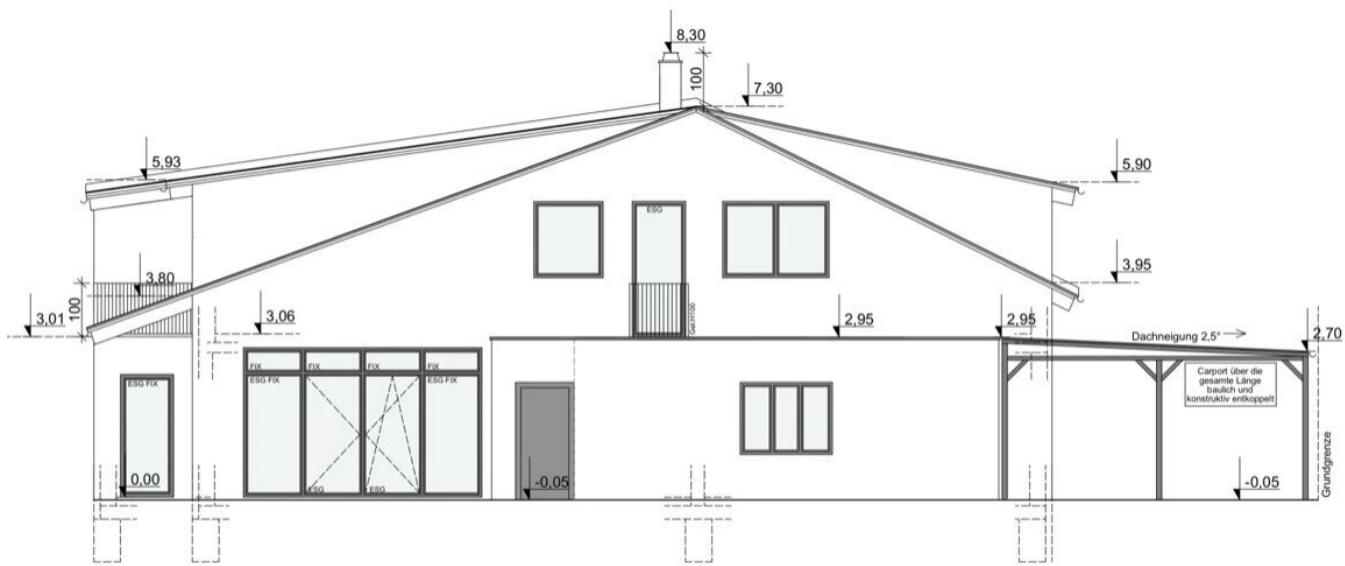


Grundriss Obergeschoß

M=1:100

WOHNKADER  
immobilien

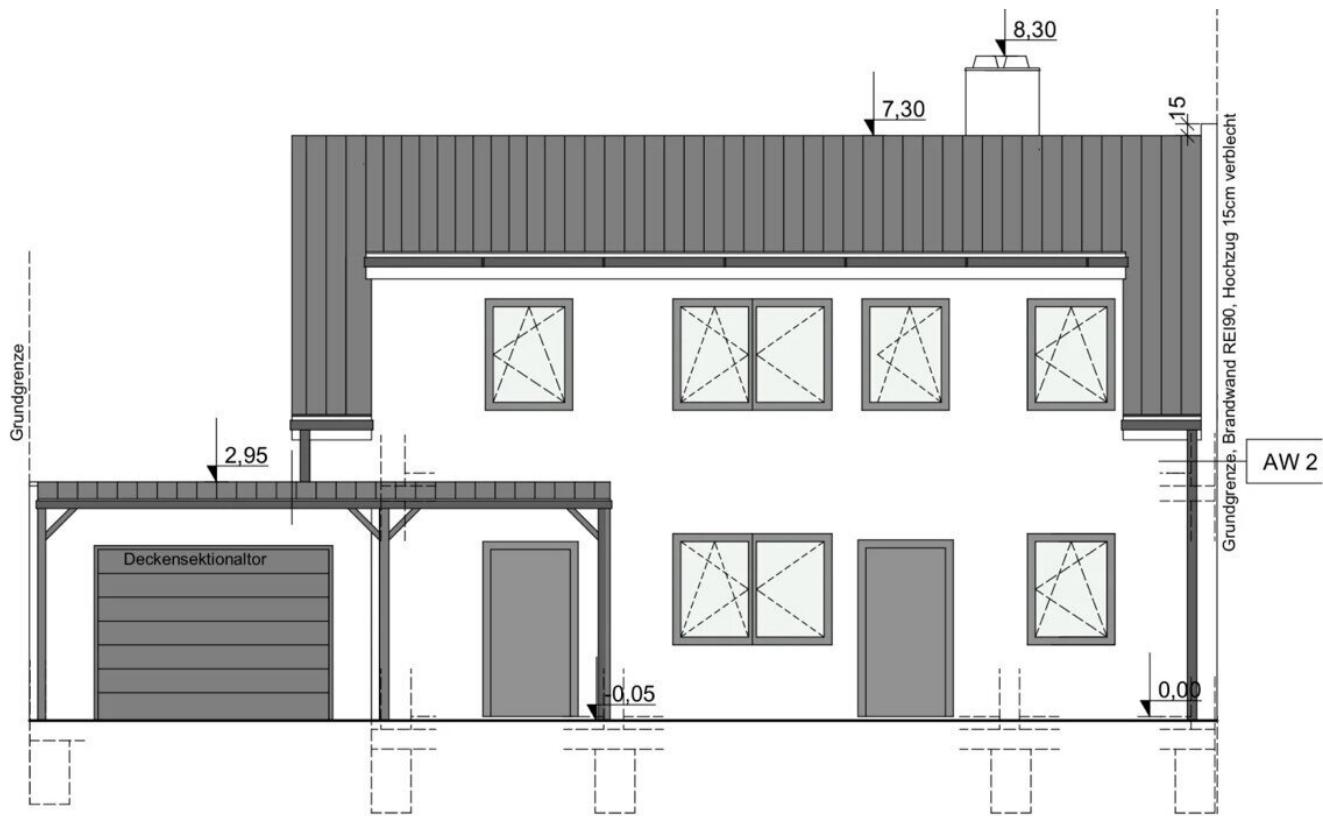




Ansicht Nord Ost

M=1:100

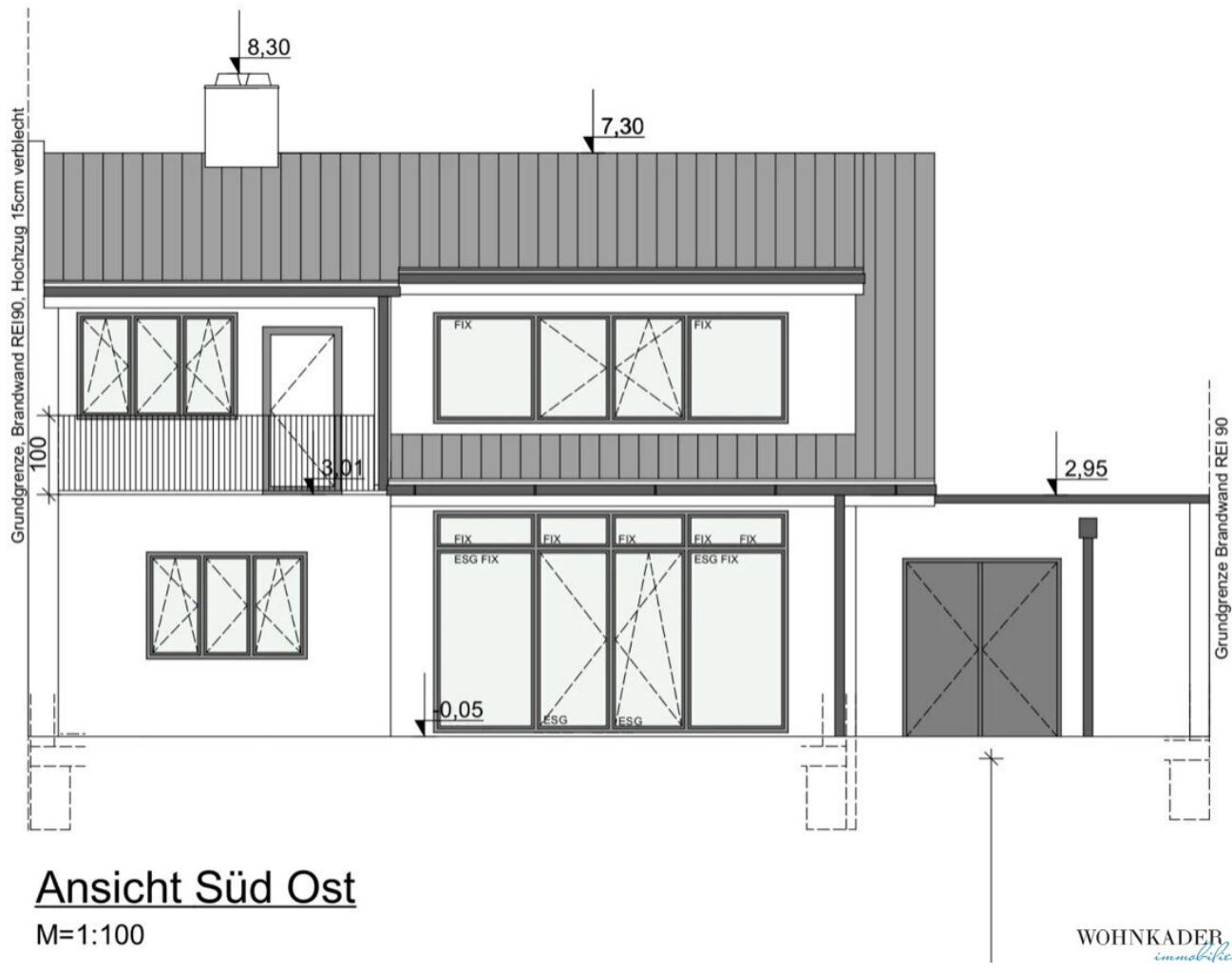
WOHNKADER  
immobilien

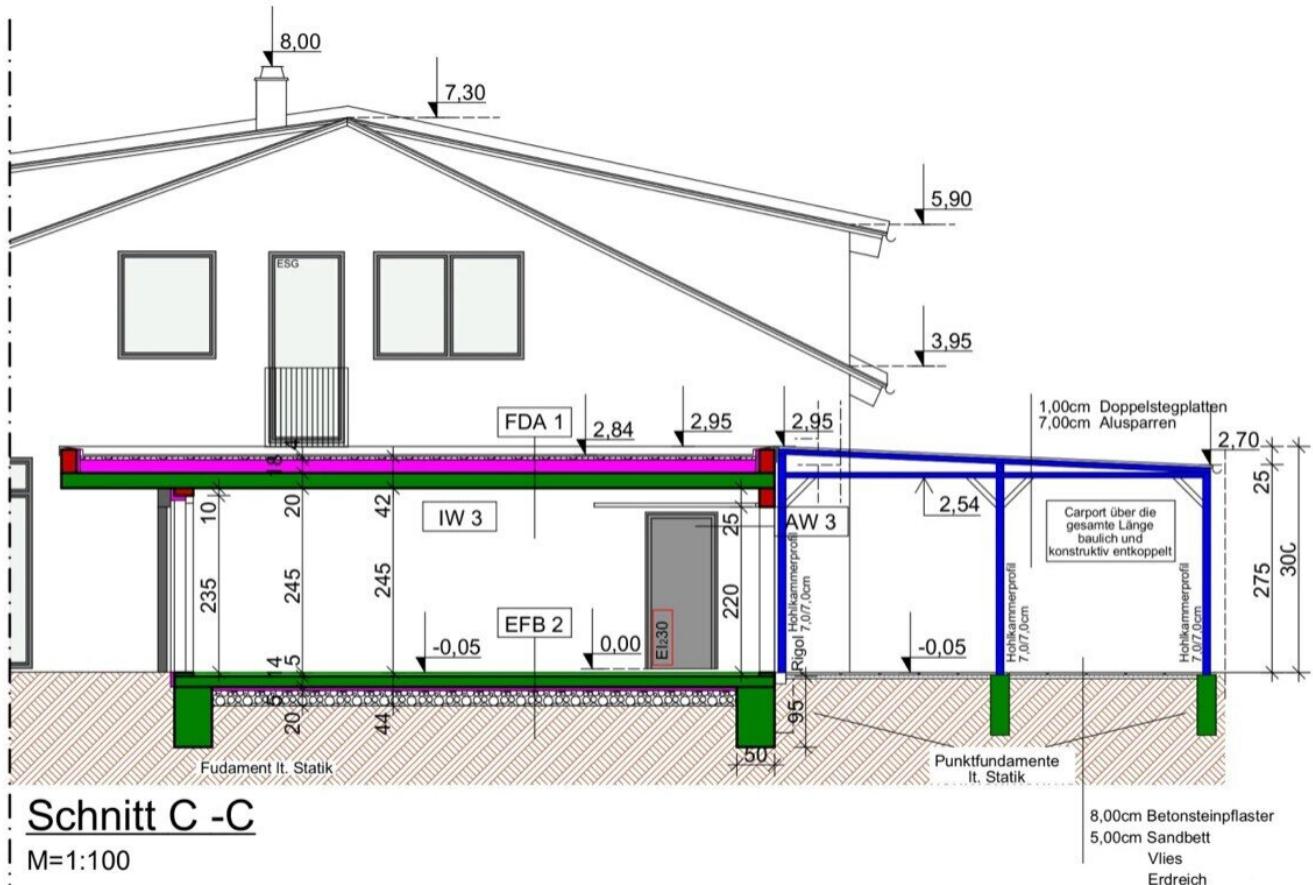


## Ansicht Nord West

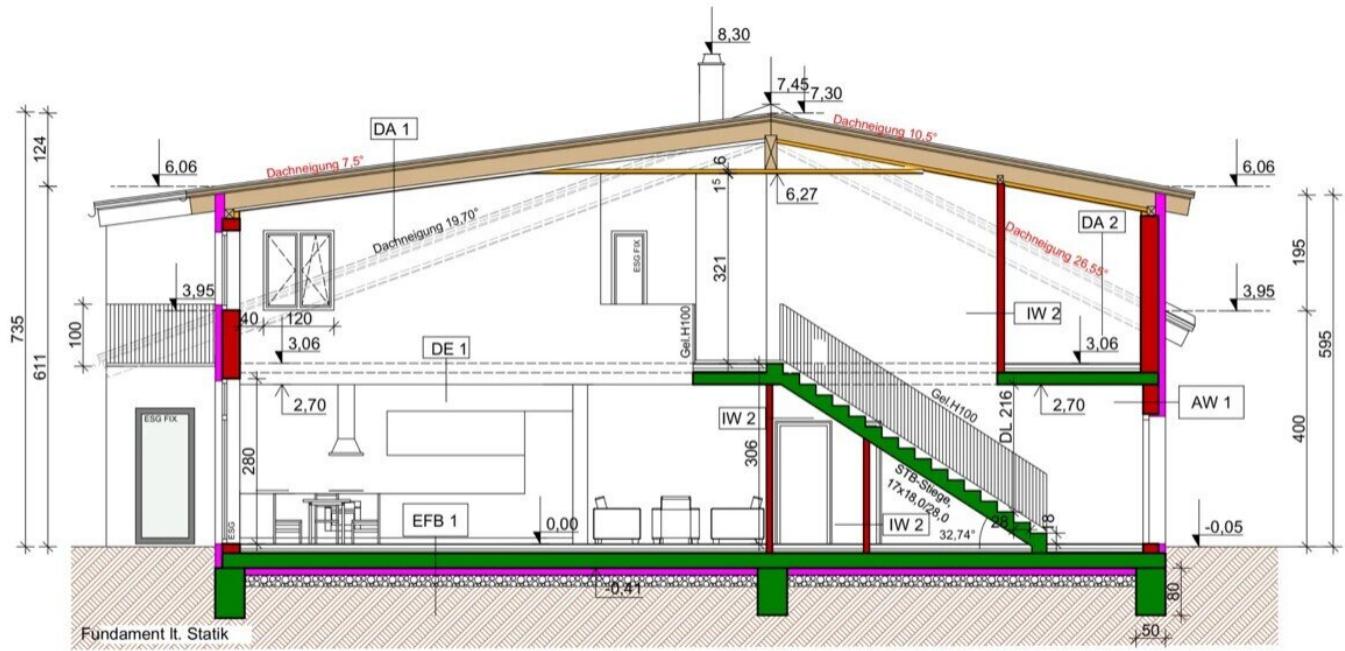
M=1:100

WOHNKADER  
*immobilien*



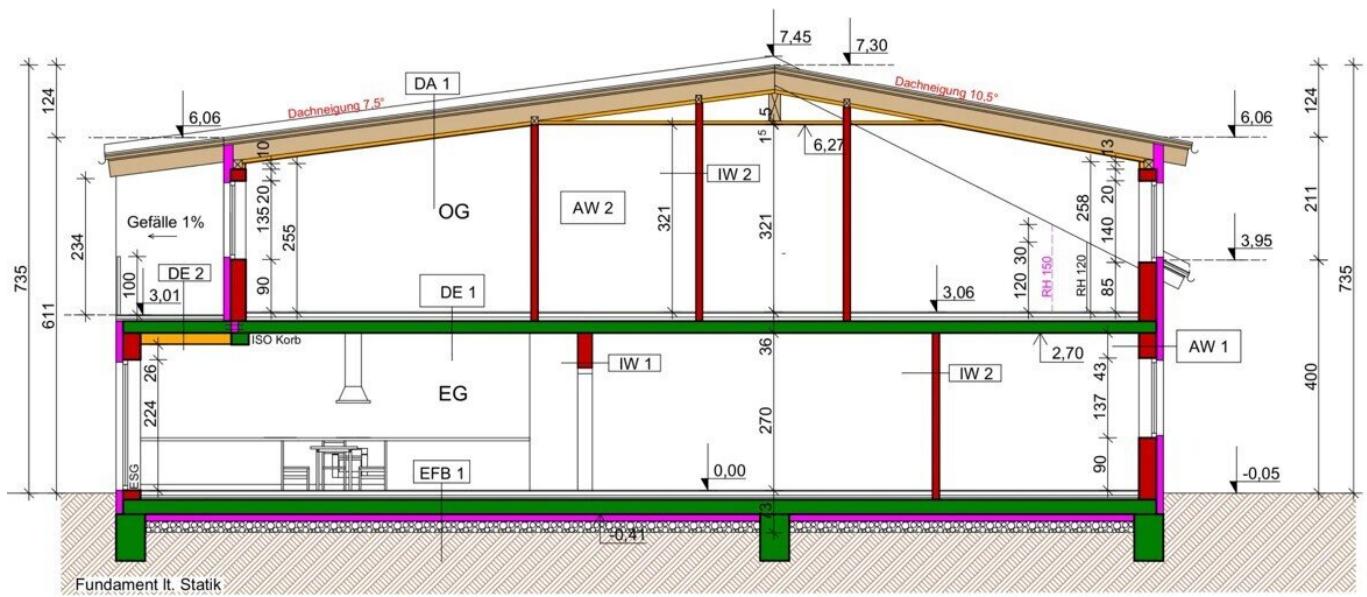


WOHNKADER  
*immobilien*



Schnitt A - A

WOHNKADER  
immobilien



WOHNKADER  
immobilien

## Objektbeschreibung

### ? Exklusives Seehaus am Privatsee – ein Ort, an dem Träume ans Ufer kommen

In der idyllischen Seegemeinde Neudörfl – eingebettet in eine ruhige, charmante Seitenstraße – wartet ein Haus, das mehr ist als ein Neubau. Es ist eine Einladung zu einem Lebensgefühl, das man sonst nur aus Urlaubsmagazinen kennt. Ein Platz, an dem man morgens das Glitzern des Wassers sieht, mittags die Ruhe des Gartens genießt und abends mit einem Glas Wein am privaten Seeufer den Sonnenuntergang beobachtet.

Dieses neu errichtete **Ziegelmassivhaus im Rohbau/Ausbauhaus (Außen fertig - Innen roh)** bietet Ihnen nicht einfach Räume – es bietet Ihnen Möglichkeiten. Es schenkt Ihnen die Freiheit, Ihr Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu formen. Und es bietet Ihnen etwas, das unbezahltbar ist: **einen privaten See mit Trinkwasserqualität**, dessen Klarheit und Tiefe (zuletzt ca. 27 m) selbst in den heißesten Sommern beeindruckt.

### ? Die wichtigsten Highlights auf einen Blick

- **Superädifikat** auf einem rund **601 m<sup>2</sup>** großen **Pachtgrundstück**
- Direkter Zugang zum **exklusiven Privatsee** der Stiftung Esterházy
- **234 m<sup>2</sup> Nutzfläche** auf zwei Wohnebenen
- **Großzügiger offener Wohn-/Essbereich mit 84 m<sup>2</sup>**
- **Eine Küche im Wert von ca. € 40.000** wurde bereits für das Haus gekauft und **wird mitgeschenkt!**
- **4 Zimmer**, 3 Badezimmer, 4 WCs
- **Separate Wohneinheit** im Erdgeschoss (ideal für Gäste, ältere Kinder, Home-Office oder Mehrgenerationennutzung)
- **Balkon, Terrasse, Gartenhütte, Garage, Abstellraum**
- **Rohbau/Ausbauhaus** – individuelle Fertigstellung nach eigenen Wünschen, Außen alles fertig inkl. Dach, Terrasse, Garten
- Vorbereitung für **Wärmepumpe, Klimaanlage und Photovoltaik**

- **Baujahr 2023** – modernes, zukunftsorientiertes Neubaukonzept
- Beeindruckend **helle Galerie im Obergeschoss**
- Faszinierender **Ausblick in den Garten, luftigen Wohnbereich**
- Den **See** erreichen Sie durch das Hintertürchen im Garten ums Eck. Der **See ist ausschließlich für Eigentümer zugänglich!**

## ? Ein Haus voller Raum, Licht und Freiheit

### Erdgeschoss – Wohnen auf großzügigen 145 m<sup>2</sup>

Der offene Wohn-/Essbereich mit über 80 m<sup>2</sup> schafft ein Lebensgefühl von Weite und Freiheit. Durch die großflächigen Fensterflächen verbindet sich der Innenraum harmonisch mit dem Garten und dem Zugang zum See.

Ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und separatem Eingang schafft eine **perfekte Einliegerwohnung** – Ideal für Gäste, ältere Kinder, Pflegekraft oder Vermietung.

### Obergeschoss – Privatheit und Ruhe

Hier erwarten Sie weitere **89 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche**, aufgeteilt in:

- zwei große Schlafzimmer
- eines davon mit **Balkon und Blick in den Garten**
- ein Badezimmer
- eine separate Toilette
- eine großzügige **Galerie**, die das ganze Haus mit Licht durchflutet

## ? Der Garten – Ihr Tor zum See

Der Garten ist von außen **und direkt vom Wohnbereich** zugänglich. Hier können Sie entspannen, feiern, spielen – oder einfach den Alltag hinter sich lassen. Die vorhandene Gartenhütte bietet Stauraum für alles, was man für ein Leben am Wasser braucht.

Der absolute Höhepunkt: **Ihr eigener Zugang zum Privatsee, den Sie bequem durch das**

**kleine Gartentürchen ums Eck erreichen.** Keine Touristen, keine Massen. Nur Sie, Natur und Wasser.

## ? Das Besondere an diesem See

- Privater Grundwassersee der Esterházy-Stiftung
- Trinkwasserähnliche Qualität
- Außergewöhnliche Tiefe (ca. 27 m)
- Beständige Wasserqualität selbst in Dürresommern
- Nur für berechtigte Eigentümer zugänglich

Ein Platz, der Ruhe schenkt, Energie gibt und jeden Tag ein kleines Wunder ist.

## ? Kosten & Konditionen

**Kaufpreis (Superädifikat – Gebäude):** € 200.000,—

**Miete/Pacht des Grundstücks:**

- 2. Periode (10 Jahre): € 7.695,00 / Jahr
  - 4. Periode (10 Jahre): € 8.465,00 / Jahr
- Betriebskosten derzeit: ca. € 555,36 / Jahr

Der bestehende Mietvertrag kann übernommen werden (inkl. Vormietrecht auf weitere 10 Jahre).

Eine Küche im Wert von ca. € 40.000 wurde bereits für das Haus gekauft und wird mitgeschenkt!

## ? Ein Seehaus, das Herzen schneller schlagen lässt – und Träume zum Alltag macht

Dieses Haus ist nicht einfach ein Objekt. Es ist kein typisches Neubauprojekt. Es ist ein Ort, an dem man ankommt, durchatmet und sofort fühlt:

## **Hier möchte ich bleiben.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap