

**Ferienhaus auf Mietgrund - direkt am See - romantische  
Bucht**



**Objektnummer: 5324/3092**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Steinbrunn
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	F 217,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

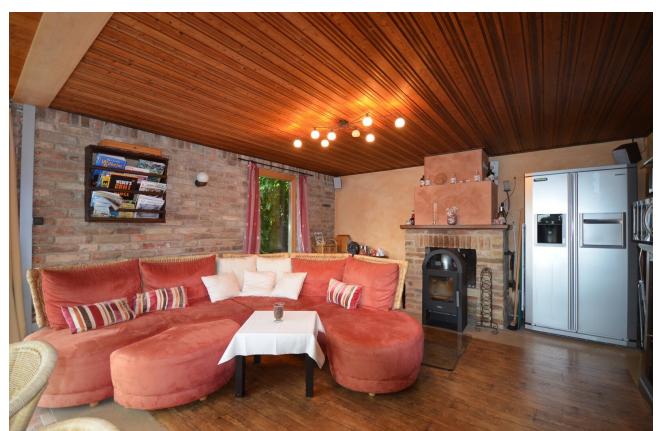
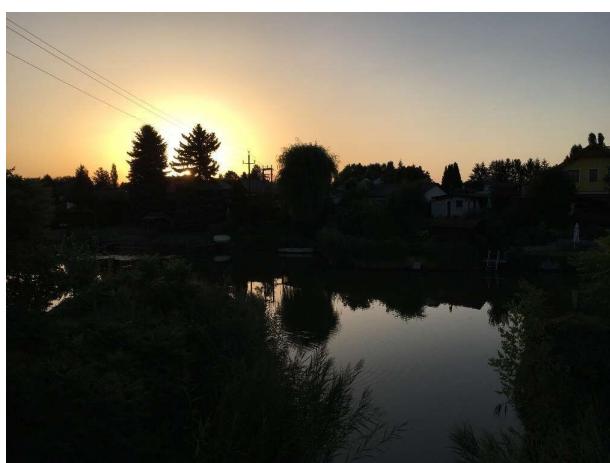
Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2



A photograph of a modern living room interior. The room features a large window on the right overlooking a forested area. In front of the window is a dark grey sofa and a low coffee table. To the left of the sofa is a white fireplace with a lit fire. A black armchair sits in the corner near a potted plant. The floor is made of light-colored wood. Above the fireplace hangs a gold-colored logo consisting of two interlocking shapes. The overall aesthetic is clean and contemporary.

Haberkorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)







 HABERKORN IMMOBILIEN

**Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!**

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
[office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at), [www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)







# Objektbeschreibung

**Direkt am SEE + solides FERIENHAUS + NaturGarten + romantische BUCHT**

Exklusiv-Angebot für ein **Ferienhaus (Superädifikat)** an einem **besonderen Platz - Neufelder See IIIa** - mit einer **Badebucht**, die **beinahe uneinsehbar** ist.

Die Liegenschaft in Massivbauweise hat **Charme** und gliedert sich in einen **großen Wohnraum**, ein **Bad mit WC**, eine **kleine Küche**, ein **Schlafzimmer** und ein **Kabinett**. Der **Wohnraum** und die **Terrasse** gehen **beinahe nahtlos ineinander** über, nur getrennt durch eine **Glasfront mit großer Schiebetüre**. Die **Terrasse** selbst ist mit **ca. 27 m<sup>2</sup>** recht gut dimensioniert, zusätzlich gibt es noch einen schönen **Grillplatz**, wo weitere 4 Personen Platz finden würden.

Das Objekt ist eine **Ferienimmobilie**, die Sie auch in den anderen Jahreszeiten gut nutzen können. Im Wohnzimmer ist zusätzlich eine **Fußbodenheizung** installiert.

Seit 2019 steht auch ein Netzzugang für Erdgas zu Verfügung.

Das knapp mehr als **700 m<sup>2</sup> große Grundstück** mit der **privaten Bucht**, die mit Steinen ausgelegt ist, bietet ausreichend Platz zur Erholung und auch die Möglichkeit zum "Garteln". Ein **modernes Gartenhaus** ist vorhanden, damit können alle Gerätschaften hierfür ordentlich verstaut werden sowie auch die Dinge, die man zur Entspannung oder Sport am und im Wasser benötigt.

Ein **Steg** bzw. **eine Liegefläche in der Bucht** eignet sich perfekt um ein paar ruhige Stunden am Rande des Wassers zu verbringen.

Falls Sie dieses romantische Plätzchen nicht alleine genießen möchten - es stehen bis zu **4 Stellplätze** vor dem Grundstück zu Verfügung.

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein **Superädifikat auf Mietgrund**. Der Mietvertrag läuft auf 10 Jahre mit der Option auf weitere 10 Jahre zu verlängern. Die **jährlichen Kosten** für die Miete des Grundstücks belaufen sich aktuell auf **ca. EUR 10.500** und sind indexangepasst.

Die Liegenschaft wird möbliert verkauft - **Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>

- Terrasse ca. 27 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- private Bucht mit Steg

## Lage

Der **Neufelder See** ist ein **nahe zu Wien** gelegener und bekannter Badesee sowie ein beliebter Treffpunkt für Sporttaucher oder solche, die es noch werden wollen. Der See liegt **südlich der Bundeshauptstadt an der Grenze zu Niederösterreich und Burgenland**.

Der See wird ausschließlich durch **Grundwasserquellen** (und Niederschlag) gespeist und hat einen natürlichen Abfluss, wodurch sich das Wasser **automatisch reinigt und erneuert**. An seiner tiefsten Stelle ist der Neufelder See etwa 24 Meter tief. Das Gewässer verfügt über beste **Qualität** und ist auch deshalb ein Highlight nicht nur für Genießer, sondern auch für Wassersportler aller Art: **Schwimmen, Surfen, Segeln, Paddeln und Tauchen nach Lust und Laune!**

Weiters gibt es den sogenannten **Bauernsee**, den **Steinrunner See** sowie den **Neufelder See IIIa** bestehend aus **Ladislaus See, Nikolaus See und Leopoldinen See**, welche bereits zum **Gemeindegebiet von Steinbrunn** gehören.

Mit dem **Autobahnanschluss A3** über die Abfahrt Hornstein gelangen Sie rasch beispielsweise von der **Bundeshauptstadt Wien** bis zur Liegenschaft, wo Sie bequem vor dem Haus parken. Nach **Eisenstadt** benötigen Sie circa 15 Minuten mit dem Auto, **Wiener Neustadt und Wien** sind in rund 30 Minuten zu erreichen.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche

Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerktten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: +43 664 137 97 00 oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap