

**EINE OASE FÜR SEEBÄREN UND RUHEBEDÜRFTIGE -
GEPFLEGTE DOPPELHÜTTE MIT BOOTSGARAGE IN
RUST - AUF PACHTGRUND ZU KAUFEN**



Objektnummer: 4760/686

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7071 Rust
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	420,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	218.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Diese beiden auf dem Plateau befindlichen sehr gepflegten Hütten bieten nicht nur Ihnen, sondern Ihrer Familie UND Ihren Freunden genügend Platz - mit bis zu **sechs gemütlichen Schlafplätzen**.

Im Haupthaus finden Sie die **einladende Wohnküche** mit großartigem Ausblick. Dieser Raum bietet einen Ruheplatz mit Sofas und eine voll ausgestattete **Einbauküche** - mit **Geschirrspüler, Kühlschrank und einer Kochplatte** (mit Gas).

Anschließend an die Wohnküche finden Sie ein Schlafzimmer mit Doppelbett. Außerdem bietet das Häuschen ein zentral begehbares sowie geräumiges Badezimmer mit Waschtisch und Ablageflächen.

Die Toilette ist über die hintere Aussentür der Hütte erreichbar.

Im **Nebentrakt** befinden sich **zwei weitere voneinander getrennt begehbare Schlafzimmer**, die mit einem jeweils einem Doppelbett ausgestattet sind und ebenfalls mit einem **atemberaubendem Blick auf den See** beeindrucken.

Die Dusche befindet sich im Freien, wind- und blickgeschützt auf dem westseitigen Plateau hinter den Hütten.

Beide Hütten verfügen über eine praktische schattenspendende Markise.

Ein praktischer **Technikraum** rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Auf der rund um die Hütten verlaufende **Terrasse** finden Sie für **jedes Wind- und Sonnenwetter das richtige Platzerl** zum Zurückziehen.

Ein breiter Steg vor der Hütte erleichtert das Anlegen mit Booten. Sie können von dort direkt in den See eintauchen.

Die Hütte ist voll möbliert - über die Übernahme der Einrichtung kann mit der Eigentümerin gesprochen werden.

Eine **heißbegehrte Bootsgarage** im Ruster Hafen ist ebenfalls zum Preis € 28.000,00 zu erwerben.

Zusätzlich steht ein **Penn-Elektro-Boot** zum Preis von € 3.500,00 zum Verkauf.

Zur Zeit stehen noch keine Pläne der Hütten zur Verfügung. Eine Skizze wird erstellt und nachgereicht.

AUSSTATTUNG:

Die Hütte wurde in den letzten Jahren technisch perfekt ausgestattet:

- eine **Solaranlage** mit 6 neuen Gel-Batterien und drei Paneelen
- Insektengitter,
- ein großer Gasgriller,
- 300 Liter Hauswassertank,

Die Schmutzwassertonne wird regelmäßig geräumt.

Die Hütte ist nur zur Nutzung in der Sommersaison ausgelegt.

KAUFPREIS:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - für die Hütte: | € 218.500,00 |
| | |
| - für die Garage | € 28.000,00 |
| | |
| - für das Penn-Elektroboot | € 3.500,00 |
| - für die Möbel | nach Vereinbarung |

JÄHRLICHE KOSTEN:

- | | |
|--------------------------|------------|
| Bestandszins Hütte | € 3.890,00 |
| (Esterhazy) | |
| Bestandszins Bootsgarage | € 585,66 |
| | |
| (Gem. Rust) | |
| Gemeinde | € 320,00 |
| (Tonnenräumung, | |

Grundsteuer, Müllgebühr)

Sonstiges € 138,50

FLÄCHEN:

Grundfläche ca. 420 m²

Wohnfläche ca. 75 m²

Plateau ca. 370 m²

Nutzfläche inkl Abstellraum ca. 80 m²

VERTRAGSERRICHTUNG ESTERHAZY:

Vertrags-Vergebührung € 376,00

Vertragsserrichtungskosten € 650,00

Die Hütte wurde auf Seegrund von Esterhazy gebaut und ist ein Superädifikat (Bauwerk auf fremden Grund).

Der Mietvertrag mit Esterhazy wird auf eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, bei einer Option auf eine Mietdauer von 20 Jahren wird der Mietpreis noch etwas erhöht.

Bei der Zahlung für den Boots-Anlegegarage ist der Preis für den Parkplatz inkludiert.

ENERGIEAUSWEIS:

Für diese Liegenschaft kommt der Ausnahmekatalog gemäß § 5 EAVG zur Geltung, sodass hierfür keine Energiekennzahlen vorgelegt werden müssen.

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 <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