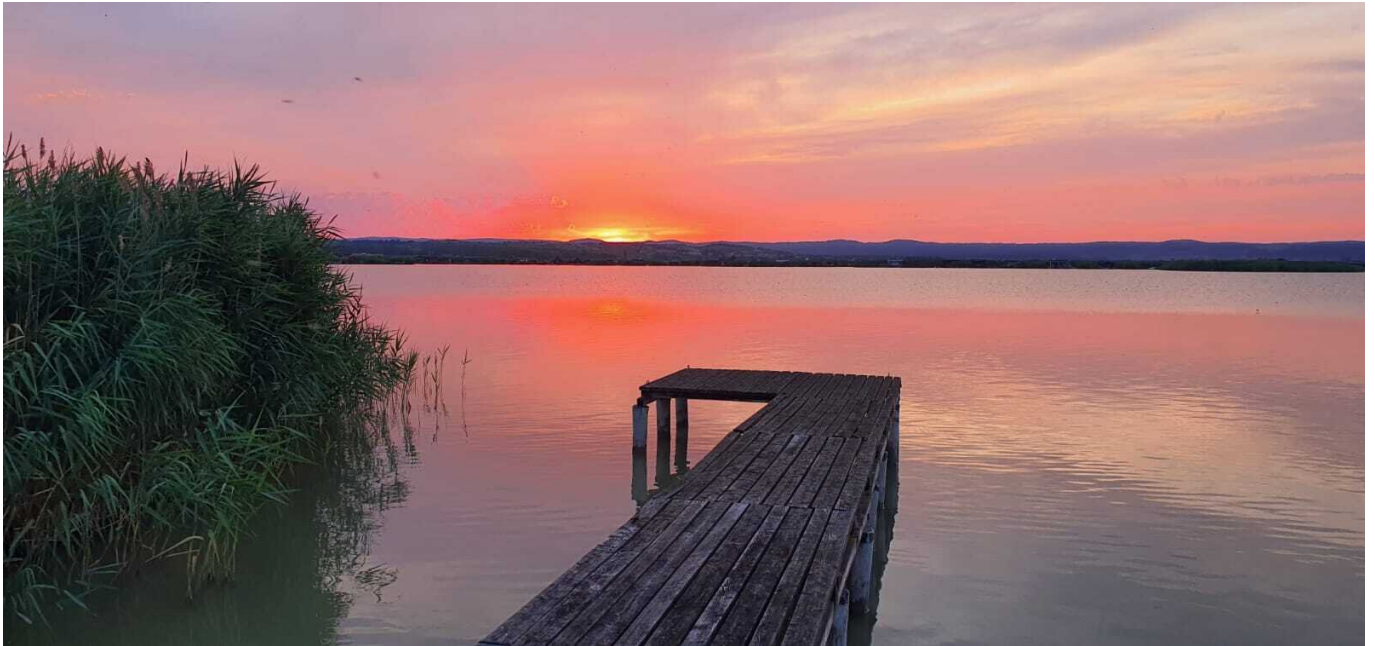


**PRIVATSPHÄRE und FLIESSWASSER -  
FLACHDACHHÜTTE IN DER RUSTER BUCHT AUF  
PACHTGRUND ZU KAUFEN**



**Objektnummer: 4760/702**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7071 Rust
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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.







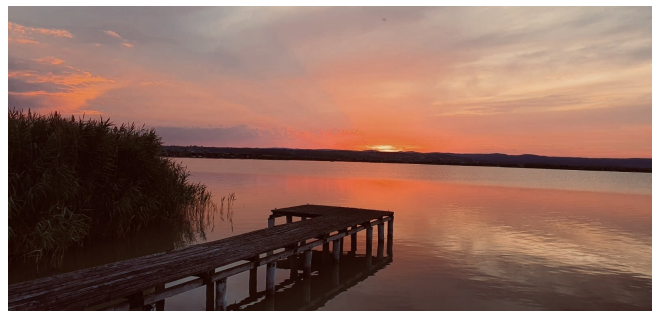


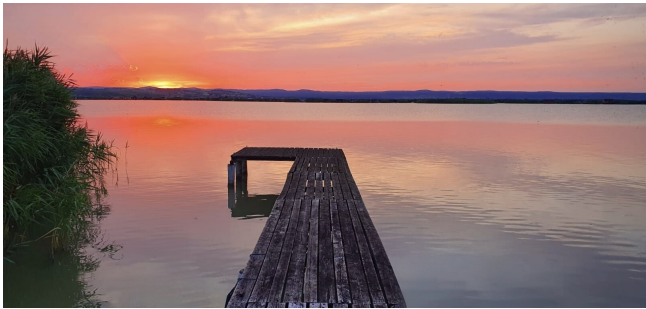




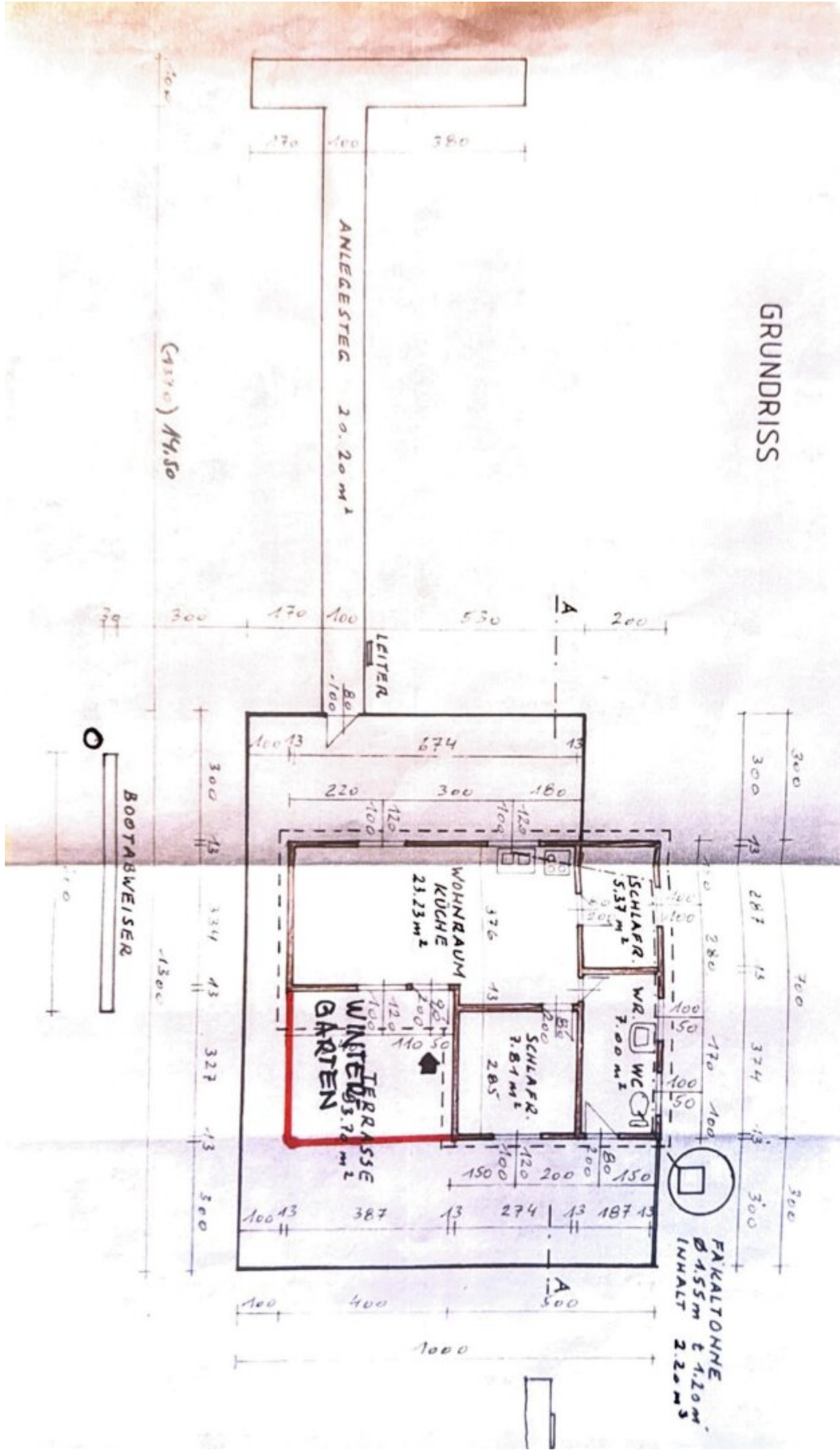




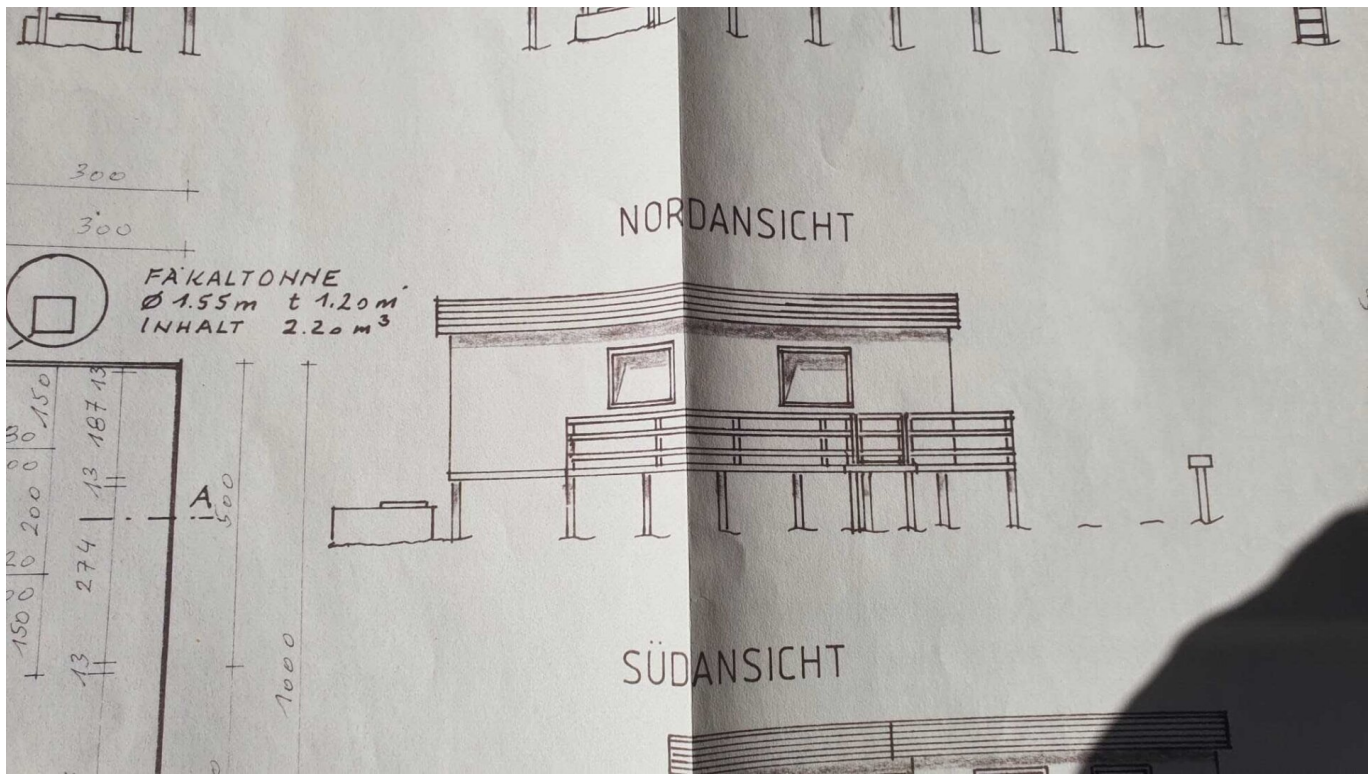




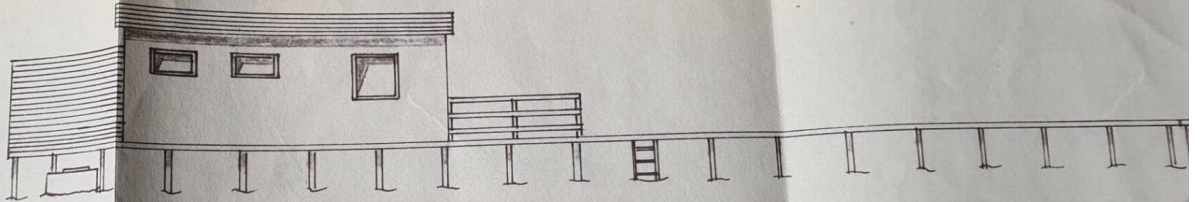
# GRUNDRISS



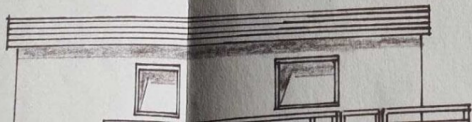




OSTANSICHT



NORDANSICHT



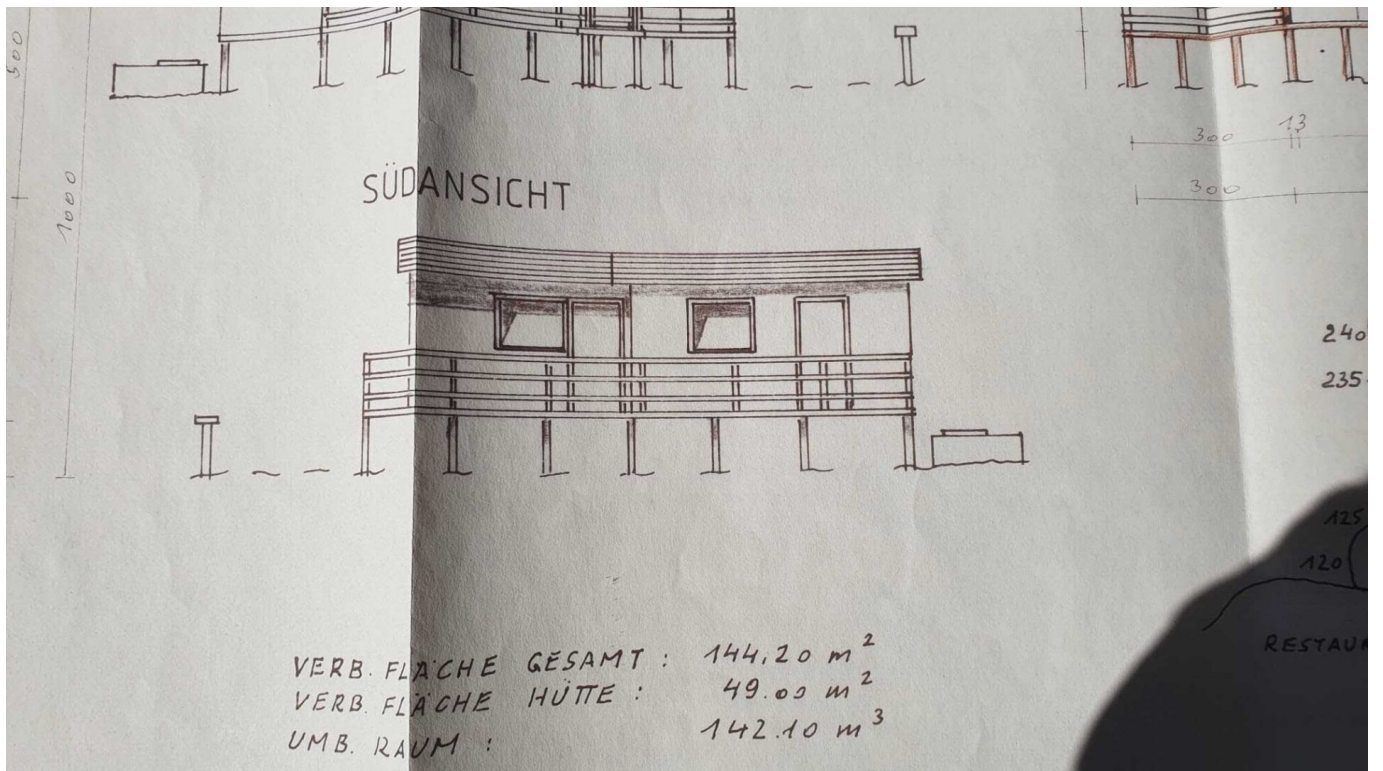
SCHNITT A-A



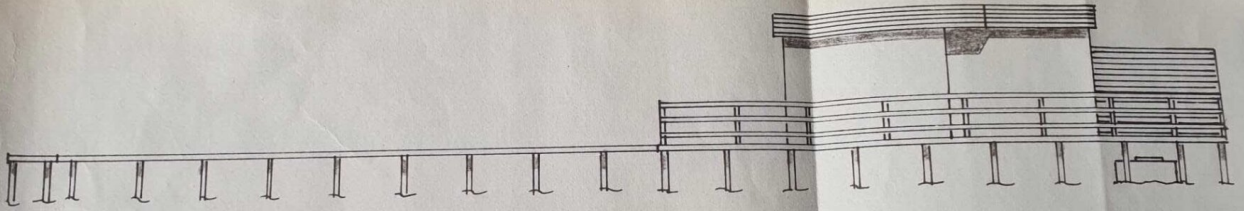
VE  
1.20 m  
2.0 m<sup>3</sup>

HOLZRIEGELW.  
TELWOLLE

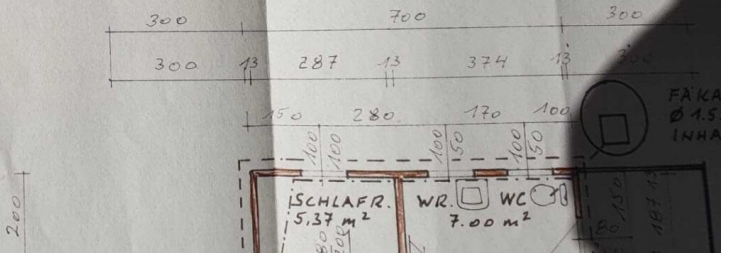
BLECHDACH  
SCHALUNG  
SPARREN



WESTANSICHT



GRUNDRISS



# Objektbeschreibung

## Wohnen am Wasser!

**!und mit Fließwasser!** Nur Seehütten der ca 400 Hütten mitten in der Ruster Bucht sind an die Ruster Wasserleitung angeschlossen. Diese Hütte bietet diesen **heißbegehrten Luxus!**

Sie ist so positioniert, dass Sie **herrlichen Ausblick** auf den offenen See genießen können, das Land jedoch trotzdem schnell zu erreichen.

Der **Zustand** der Hütte ist sehr gepflegt - **und das noch dazu liebevoll** - sie wurde ehemals mit viel Gefühl erbaut.

Der see-seitig liegende Steg der Hütte wurde soeben neu gemacht, auch einzelne Bretter auf den Terrassen wurden ausgetauscht.

Die Hütte ist mit einer **kleinen Solaranlage** sowie mit einer **Satelitenanlage** ausgestattet.

Damit die Nachbarn weit weg sind und **mehr Privatsphäre** gewährleistet wird, hat der Eigentümer dieser Hütte sogar - gemeinsam mit den Hüttennachbarn - den Nachbargrund gemietet.

Der gut aufgeteilte **Wohnraum** der Hütte ist ca. **40 m2 groß** und verfügt über

- einen über 23 m2 **großen gemütlichen Wohnraum mit integrierter Küche und Bar**, der mit und gemütlicher Sitzecke und Blick auf den See das einladende Zentrum der Hütte bildet.
- **zwei Schlafräume** mit ca. 7,81 m2 sowie 5,37 m2 - mit **jeweils zwei Betten** und Stauraum,
- einen **Waschraum mit WC** sowie ,
- einen **"Wintergarten"**, von dem Sie auf die große Terrasse und die ruhige Seefläche

**hinter der Hütte blicken können.** Dieser Raum kann auch als zusätzliches Schlafzimmer bzw. Gästezimmer genutzt werden.

- Auf der hinteren Terrasse sind einige Verbauten angebracht, die als zusätzlicher Stauraum fungieren.

Weiters finden Sie

- am Steg wie auch auf dem Plateau hinter der Hütte Vorrichtungen, an denen Sie Ihre Boote festmachen können und
- vor der Hütte eine Terrasse, die prädestiniert ist, die perfekten Sonnenuntergänge zu genießen (siehe Fotos) - mit Familie, Freunden oder allein, um die besten Ideen in den Kopf zu bekommen.

Die Ruheoase ist mit einer kleinen Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Die gewonnene Energie wird mittels **Batterie** gespeichert.

Das Abwasser wird über eine Tonne gesammelt und mittels "MS-Latrina" weggebracht.

Die Hütte ist nur zur Nutzung in der Sommersaison ausgelegt.

KAUFPREIS für die Hütte:

€ 150.000,00

JÄHRLICHE KOSTEN:

Bestandszins Grundstück (Esterhazy): € 2.449,00

Gemeindeabgaben (Tonnenräumung,  
Grundsteuer, Müllgebühr): ca. € 537,00

Wassergemeinschaft ca. € 100,00

#### FLÄCHEN:

• Grundfläche inkl. Steg: ca. 150 m2

• Wohnfläche: ca. 55 m2

• Plateau inkl.. Steg: ca. 83 m2

KOSTEN ZUR VERTRAGSERICHTUNG BEI  
ESTERHAZY:

Vertrags-Vergebührung: ca. € 260,00

Vertragserrichtungskosten: € 850,00

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