

**DIREKT AM SEE. MODERN. BESONDERS! Hochwertiger  
Bungalow in idyllischer Lage**



**Objektnummer: 1623/99**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus                  |
| <b>Land:</b>            | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 2491 Steinbrunn       |
| <b>Zustand:</b>         | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 71,34 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 7,65 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                     |
| <b>Stellplätze:</b>     | 1                     |
| <b>Garten:</b>          | 777,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 299.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 44,84 €               |
| <b>Sonstige Kosten:</b> | 515,88 €              |

## Ihr Ansprechpartner



### Simone Klein

SFP Invest GmbH  
Neustift bei Schlaining 70  
7433 Neustift bei Schlaining

T +436649688202

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





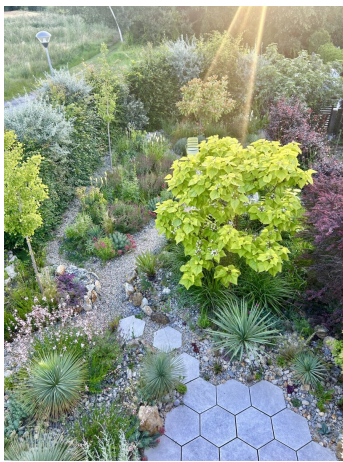


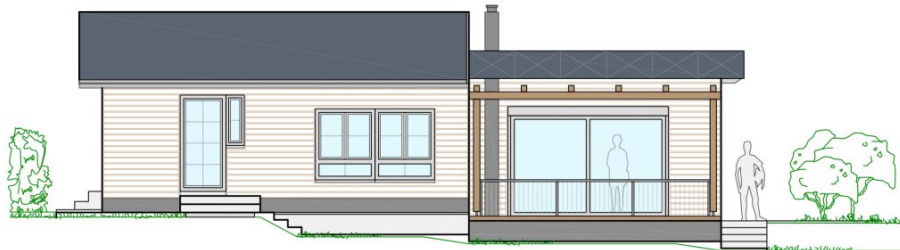












NORDOST-ANSICHT

Projekt

FERIENHAUS

Inhalt

ANSICHT

Maßstab 1:100

Datum 22. Februar 2017



NORDWEST-ANSICHT

Projekt

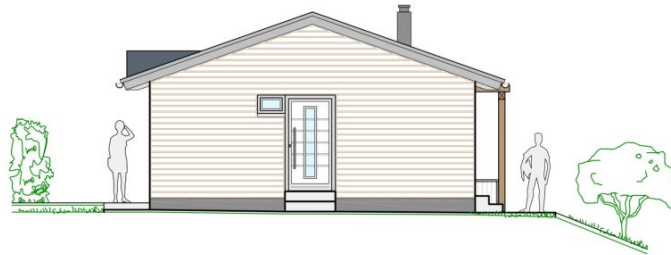
FERIENHAUS

Inhalt

ANSICHT

Maßstab 1:100

Datum 22. Februar 2017



SÜDOST-ANSICHT

Projekt

FERIENHAUS

Inhalt

ANSICHT

Maßstab

1:100

Datum

22. Februar 2017



## SÜDWEST-ANSICHT

Projekt

FERIENHAUS

Inhalt

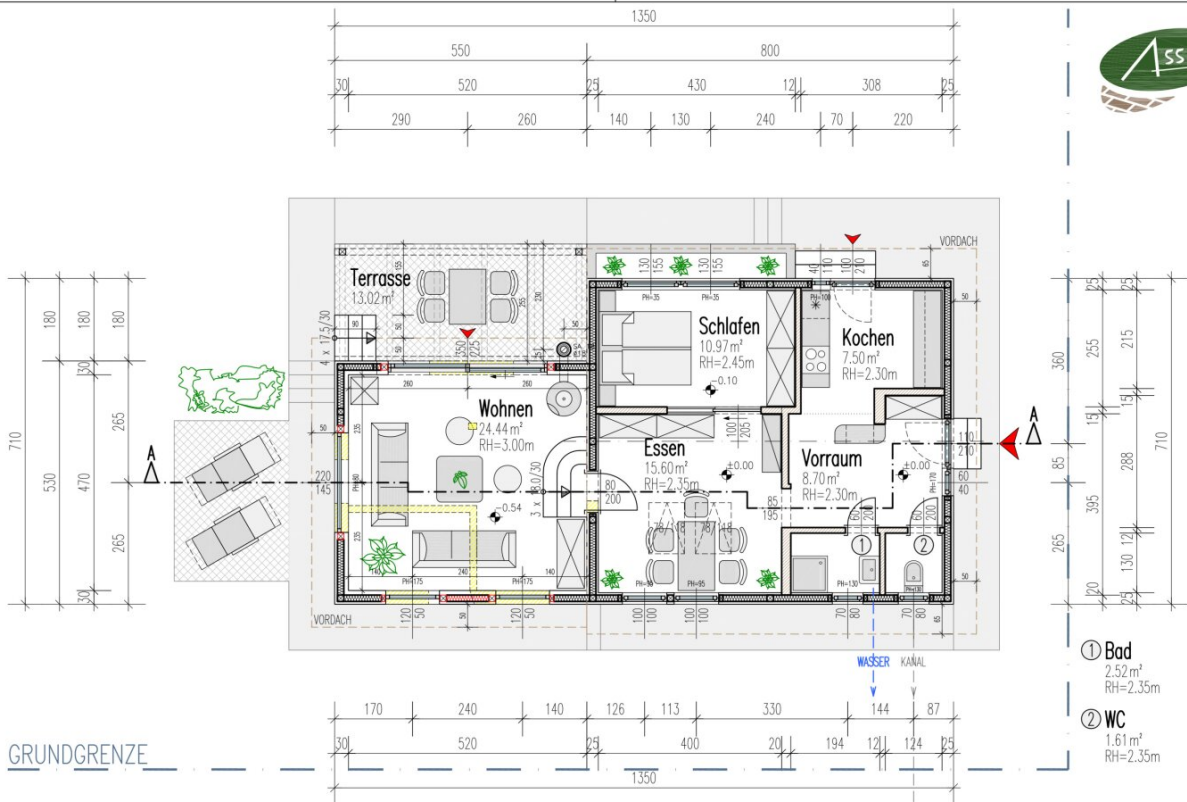
ANSICHT

Maßstab

1:100

Datum

22. Februar 2017



Projekt **FERIENHAUS**

Inhalt **GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

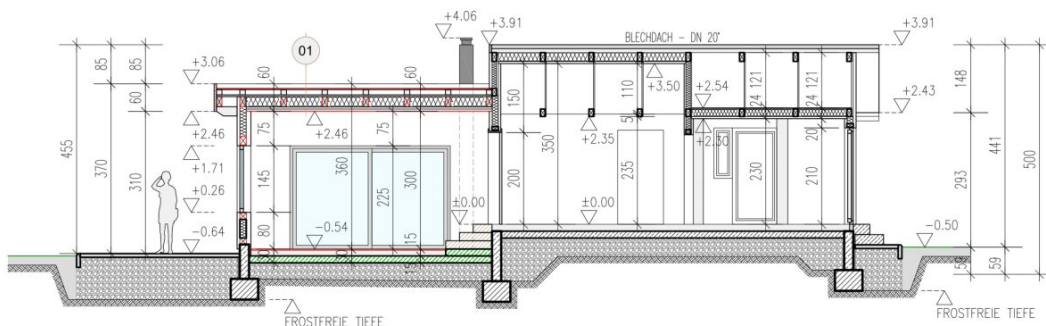
Maßstab **1:100**  
Datum **22. Februar 2017**



01

**FOLIENDACH gedämmt**

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Gipsfaserplatte 2-lagig  | 3,0 cm  |
| Streuulattung            | 2,4 cm  |
| Dampfbremse              | --      |
| Sparren 12/22            | 22,0 cm |
| dazw. Dämmung            |         |
| Nut- und Federschalung   | 1,9 cm  |
| Kanthalz 10/12, Gefälle  | 12,0 cm |
| dazw. Hinterlüftung      |         |
| Holzschalung             | 2,4 cm  |
| Foliendach, Euroklasse B | --      |



**SCHNITT A-A**

Projekt

FERIENHAUS

Inhalt

SCHNITT A-A

Maßstab 1:100

Datum 22. Februar 2017

## Objektbeschreibung

### Exklusives Seehaus mit privatem Seezugang

#### Eine seltene Gelegenheit am Wasser – stilvoll, ruhig, außergewöhnlich

Im Süden von Wien, eingebettet in eine der begehrtesten Ruhelagen der Region, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Seehaus als Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Naturverbundenheit und Lebensqualität. Ein Ort, an dem Architektur, Wasser und Gartenlandschaft in harmonischer Balance stehen – geschaffen für entspannte Sommertage, stille Morgenstunden am See und ganzjähriges Wohnen mit Urlaubsgefühl.

### Das Haus

#### Zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort

Das in hochwertiger Holzriegelbauweise errichtete und 2017 umfassend modernisierte Seehaus begeistert mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> und einem offenen, lichtdurchfluteten Raumkonzept. Großzügige Glasfronten inszenieren den See als zentrales Gestaltungselement und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Warme Materialien, klare Linien und ein stimmiges Wohngefühl verleihen dem Haus eine moderne, zugleich behagliche Atmosphäre. Dank Schwedenofen und Infrarotheizung ist die Immobilie vollständig winterfest und ganzjährig nutzbar.

Ein separater Geräteschuppen mit ca. 8 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum, während das angrenzende Carport bequem Platz für ein Fahrzeug schafft.

#### Highlights auf einen Blick

- Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Umfassende Modernisierung und neuer Zubau im Jahr 2017
- Hochwertige Holzriegelbauweise
- Großzügige Glasflächen mit Blick auf den See

- Schwedenofen & Infrarotheizung
- Ganzjährig bewohnbar
- Carport & separater Geräteschuppen

## **Der See**

### **Privater Zugang zu einem seltenen Lebensgefühl**

Ein besonderes Privileg dieser Immobilie ist der direkte Zugang zum See, der ausschließlich den jeweiligen Anrainern vorbehalten ist – eine absolute Rarität.

Das rund 10 Meter lange private Ufer eröffnet einen exklusiven Rückzugsort am Wasser und bietet ideale Voraussetzungen zum Schwimmen, Entspannen oder für ruhige Stunden in der Natur. Der stilvoll angelegte Liegeplatz macht das Seelerlebnis perfekt.

Die hervorragende Wasserqualität wird regelmäßig kontrolliert. Durch den gesicherten Zulauf bleibt der Wasserstand konstant, während eine moderne Tiefenbelüftungspumpe im Sommer 2025 eine Sichttiefe von nahezu zwei Metern ermöglichte.

Ein Ort voll Ruhe, Klarheit und natürlicher Schönheit.

## **Der Garten**

### **Landschaftlich gestaltet mit unverbaubarem Weitblick**

Das ca. 777 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail gestaltet. Unterschiedliche Terrassenbereiche schaffen geschützte Rückzugsorte, sonnige Lieblingsplätze und stimmungsvolle Blickachsen in die Natur.

Bereits beim Ankommen eröffnet sich der freie Blick auf eine unverbaubare Blumenwiese – ein Panorama, das dem Haus zusätzliche Großzügigkeit und Ruhe verleiht.

Die bewusst gewählte, trockenheitsverträgliche Bepflanzung sorgt nicht nur für ein harmonisches Gesamtbild, sondern macht den Garten zugleich besonders pflegeleicht.

## **Die Lage**

### **Naturidylle mit hervorragender Anbindung**

Die Immobilie verbindet naturnahes Wohnen am Wasser mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Supermärkte, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung – unter anderem in Steinbrunn, Neufeld und Eisenstadt.

Der Bahnhof Neufeld an der Leitha ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt.

### **Entfernungen**

- Wien: ca. 30–40 Minuten
- Eisenstadt: ca. 10–15 Minuten
- Wiener Neustadt: ca. 20 Minuten

## **Das Grundstück & die Pacht**

Bei der gegenständlichen Immobilie handelt es sich um ein Superädifikat. Verkauft wird das Haus; das Grundstück wird über einen Pachtvertrag mit Esterházy genutzt.

Die monatlichen Pachtkosten betragen derzeit € 643.

Der Pachtvertrag wird jeweils auf 10 Jahre abgeschlossen, inklusive Vormietrecht auf weitere 10 Jahre.

## **Ein Ort, der mehr ist als eine Immobilie**

Dieses außergewöhnliche Seehaus vereint stilvolles Wohnen, private Wasserlage und naturnahe Lebensqualität auf seltene Weise. Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen – ruhig, exklusiv und voller Atmosphäre.

**Der Traum vom Leben am See wird hier Wirklichkeit.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.