

# **Sommer am See - Wohnen am Wasser - Ferienhaus mit Garten**



**Objektnummer: 5324/3272**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Hornstein
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	140.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete 2025 – 2035: EUR 7.591,00 / Jahr Betriebskosten 2025: EUR 387,05 (jährlich)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**



A photograph of a modern living room with a grey sofa, a coffee table, and a fireplace. The room has large windows and a wooden floor. Overlaid on the bottom right of the image is a dark blue banner with the company logo and contact information.

  
HABERKORN  
IMMOBILIEN

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

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

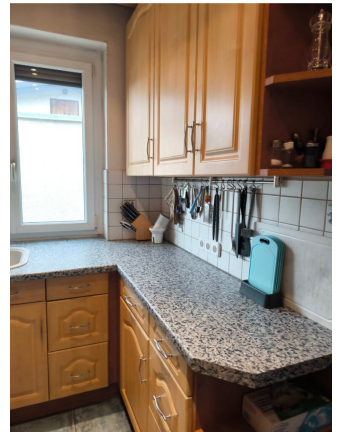






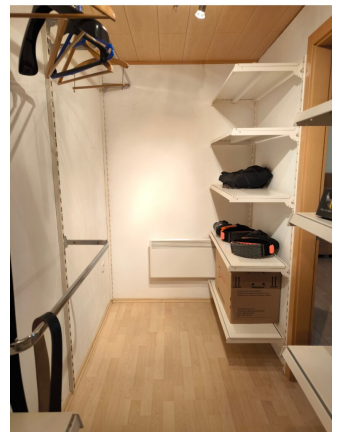












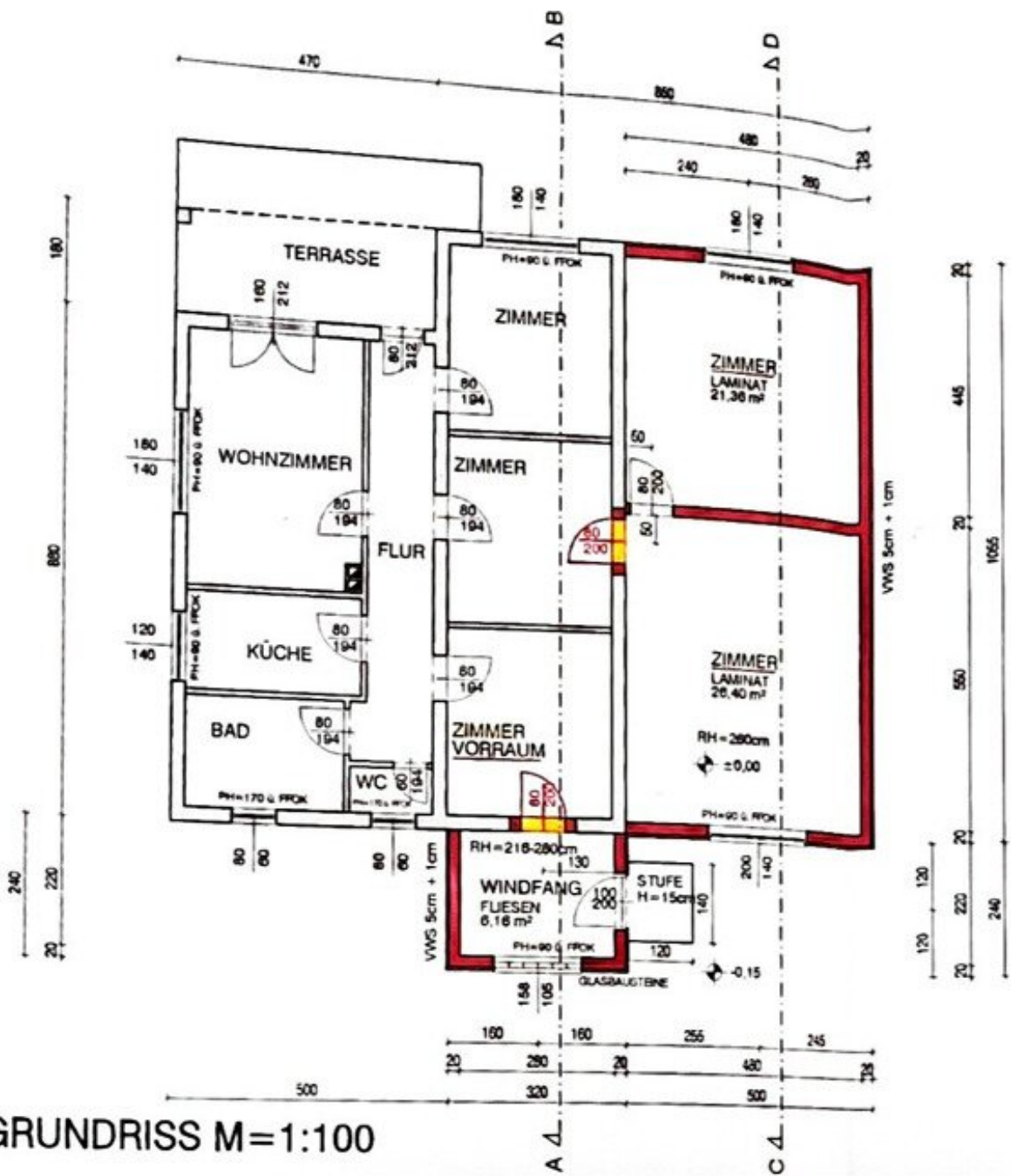












# Objektbeschreibung

## Zum Ferienhaus

Ihr Auto und die Fahrzeuge der Gäste **parken** Sie bequem direkt vor dem Ferienhaus. Bereits beim Ankommen empfängt Sie ein überschaubarer, sonniger **Vorgarten**, der sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten lässt – ob mit blühenden Rosen, duftenden Kräutern, dekorativen Sträuchern oder einer gemütlichen Sitzbank zum Entspannen.

Das Haus verfügt über **fünf Zimmer**, eine begehbare **Garderobe**, ein **Wohn- Esszimmer**, eine **Küche**, ein **Badezimmer** sowie eine **separate Toilette**.

Das **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz, um anzukommen und durchzuatmen. Es bietet praktischen **Stauraum** und verbindet zudem die einzelnen Wohnbereiche miteinander:

Eine helle **Einbauküche**, die mit **allen** notwendigen **Geräten** ausgestattet ist und sich dank des **Fensters** auch gut lüften lässt.

Ein **Tageslichtbadezimmer**, das ist mit einer **Dusche**, einem **großzügigen Waschbecken** samt Ober- und Unterschrank sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Eine **Toilette** steht separat zur Verfügung.

Das **Wohn- und Esszimmer** bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses und lädt zum Verweilen ein. Ein **Ofen** sorgt in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

**Zwei** annähernd gleichgroße **Zimmer** und **zwei** weitere **große Zimmer** bieten sich ganz nach Bedarf zur **vielfältigen Nutzung** an: Etwa als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer, Home-Office oder Hobby-Raum.

In den Wohn- und Schlafräumen wurden **Laminatböden** verlegt, während Küche, Badezimmer und Sanitärbereiche mit **pflegeleichten Fliesen** ausgestattet sind.

Das Haus eröffnet Raum für zahlreiche persönliche Gestaltungsideen sowie mögliche Modernisierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

Für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgen eine **Gastherme**, die im angrenzenden Abstellraum untergebracht ist sowie ein gemütlicher **Schwedenofen**, und auch im Sommer bleibt das Haus dank eines **Klimagerätes** angenehm kühl.

Öffnen Sie die Türe und genießen Sie den Blick in den **weitläufigen Garten**. Hier können Sie die besondere Atmosphäre der Seenlandschaft hautnah erleben. Es stehen ein gemauerter

Grill und ein Brunnen zur Wasserentnahme zur Verfügung.

Ein Rasenmäher-Traktor sowie weitere Gartengeräte sind bereits vorhanden und erleichtern die Gartenpflege.

Vom See trennen Sie nur ca. 700m – er ist über einen **privaten Badeweg** exklusiv für die Anrainer erreichbar. Der liebevoll angelegte Sandspielplatz mit Seeblick schafft einen besonderen Treffpunkt für Groß und Klein. Am Steg eröffnet sich die ganze Schönheit der Umgebung – **ein Ort, an dem Entschleunigung und Lebensqualität spürbar werden.**

## Zur 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!**

In der näheren Umgebung von Wien ist der Neufelder See das einzig allgemein betauchbare Gewässer. Zahlreiche **Tauchschnulen** halten daher ihre Freiwasserlektionen ab. Es bestehen **zwei Tauchbasen**, eine im öffentlichen **Strandbad**, die andere gegenüber im Westen des Sees auf dem **Gelände der Naturfreunde.**

Seit 1988 wird auch hier im Juni mit dem **Neufelder Triathlon** eine der ältesten österreichischen Triathlon-Sportveranstaltungen ausgetragen. Viele weitere **Events** wie etwa das **See-Opening**, der **Businessrun**, die **Weintage** am Neufelder See, das **Seefest**, das **ORF-Burgenland Sommerfest** oder der **Advent am Neufelder See** sorgen für viel Abwechslung und Vergnügen rund um den See.

**Restaurants und Hotels mit tollem Panoramablick** und allen Annehmlichkeiten versorgen Sie mit köstlichen Gerichten und coolen Drinks.

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 oder in der Einfahrt neben dem Haus parken. Nach **Eisenstadt** benötigen Sie circa 15 Minuten mit dem Auto, **Wiener Neustadt und Wien** sind in rund 30 Minuten zu erreichen.

**Öffentliche Verkehrsmittel** stehen Ihnen ebenso zur Verfügung: der **Bahnhof Neufeld a.d. Leitha** ist in etwa 2,8 km von der Liegenschaft zum Beispiel auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Bei der **Bushaltestelle** 'Strandbad' in der Nähe des Seeeingangs verkehren die Busse der Wiener Neustädter Stadtwerke.

In den umliegenden **Gemeinden Hornstein und Neufeld an der Leitha** finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Heurigen, Tankstellen, Trafiken, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten vor.

## **Zu den Kosten:**

### **Zu den Kosten:**

**Kaufpreis** für das Einfamilienhaus - Superädifikat: **EUR 140.000,00**

**Miete 2025 – 2035: EUR 7.591,-- / Jahr** (wertgesichert nach dem VPI 2020)

**Betriebskosten 2025: EUR 387,05** (jährlich)

**Errichtungsgebühr: EUR 850,--** (einmalig zu entrichten)

**Vergebührung: EUR 806,30** (einmalig zu entrichten)

Weitergabe-Mietvertrag mit Vormieterrecht auf weitere 10 Jahre –

**Miethöhe 2035-2045: EUR 8.350,- / Jahr** (wertgesichert nach dem VPI 2020)

## **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 keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

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

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  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap