

**Wohnen am Wasser - ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche & direkter  
Seezugang auf Pachtgrund!**



**Objektnummer: 3178**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7201 Neudörfel
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	189,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	48,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20.124,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt











REMAX



REMAX



REMAX







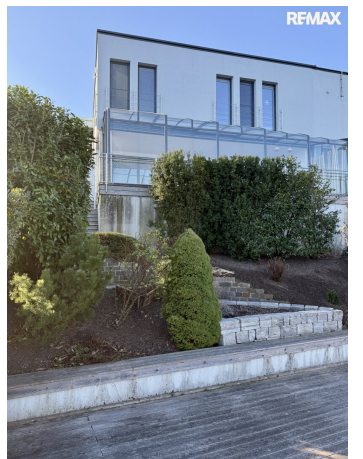
REMAX

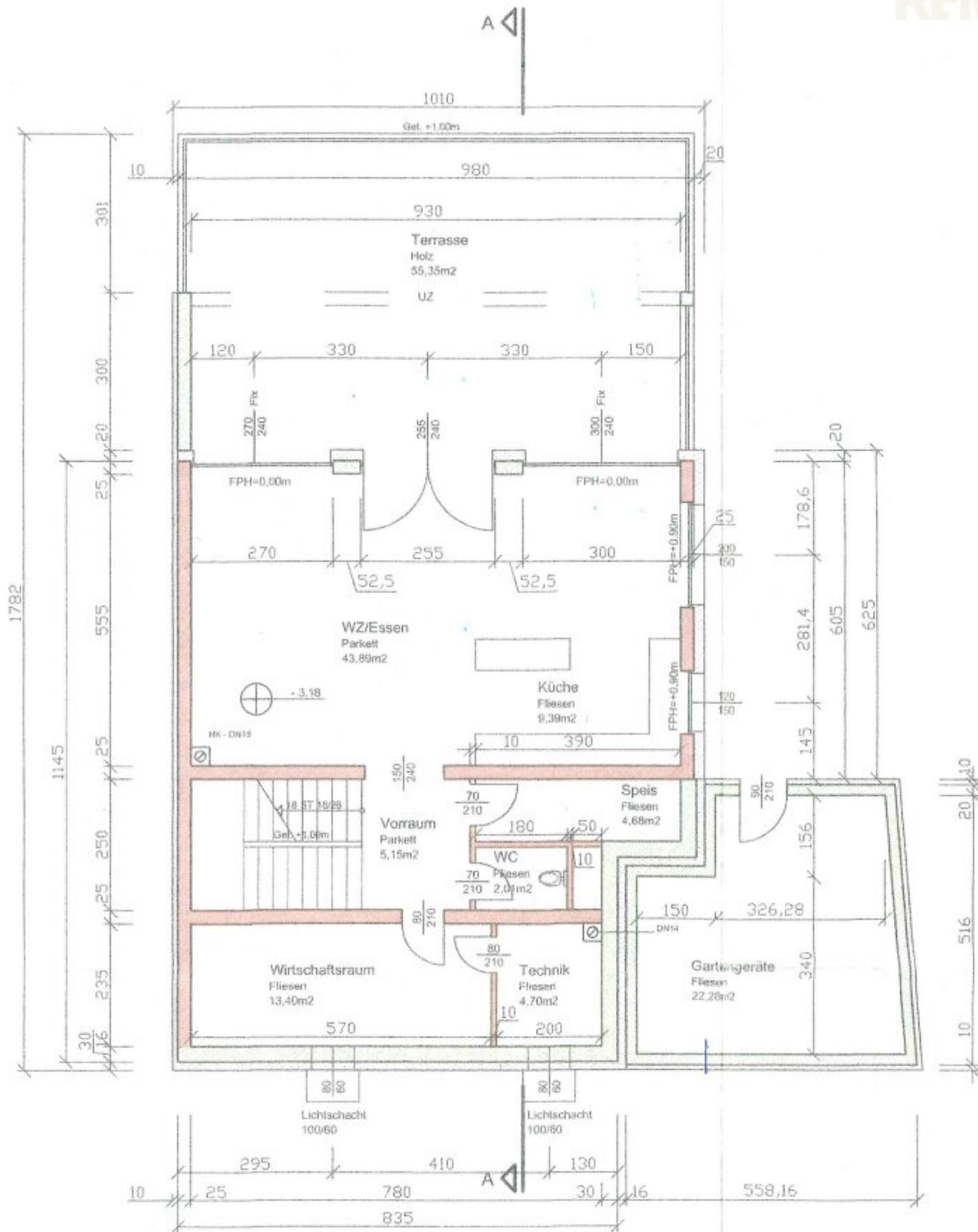


REMAX

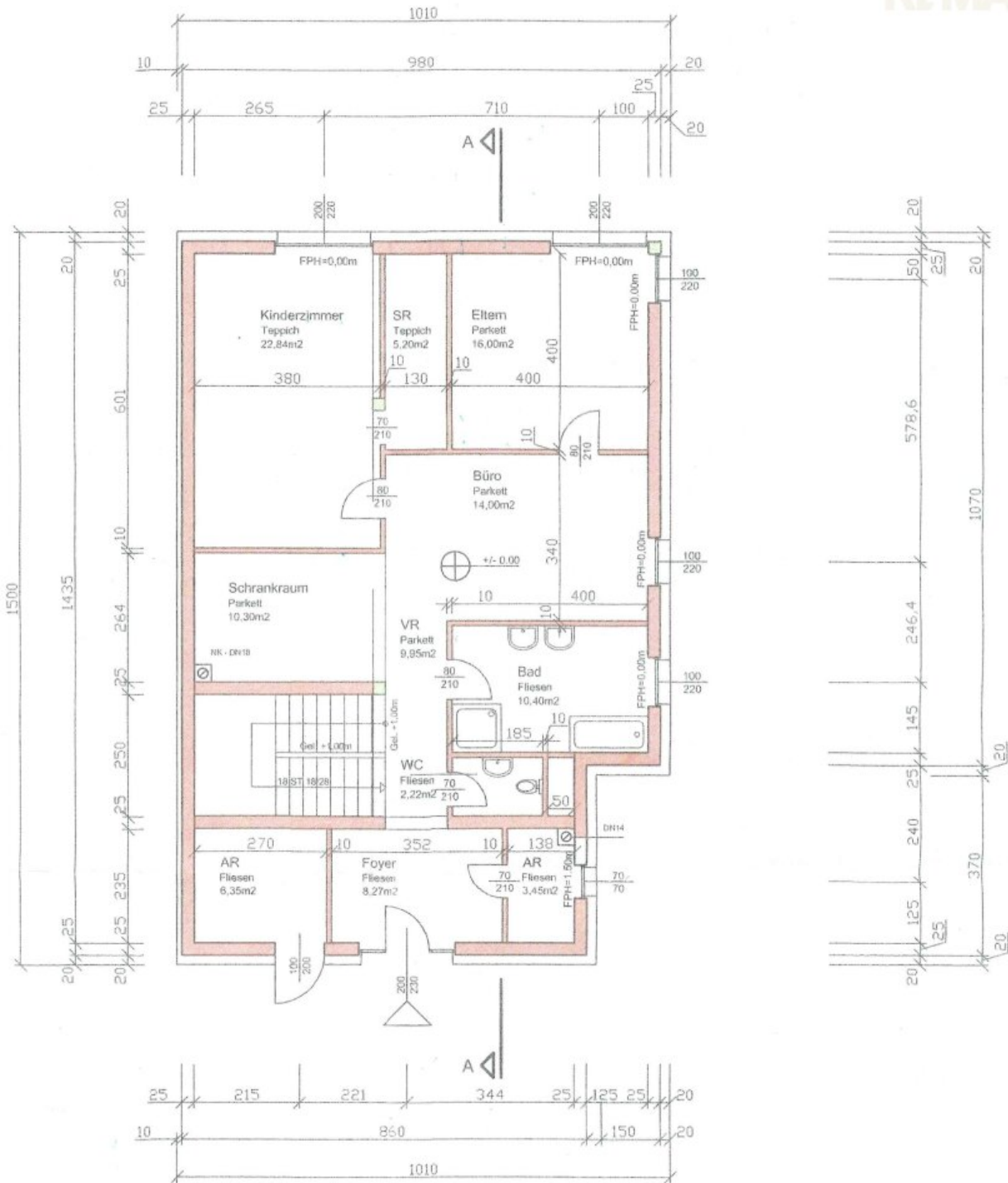


REMAX





ERDGESCHOSS

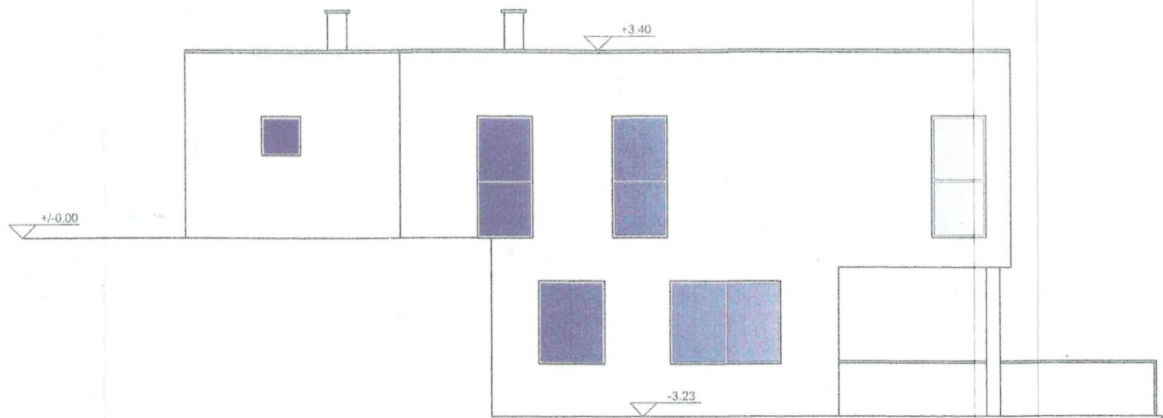


OBERGESCHOSS

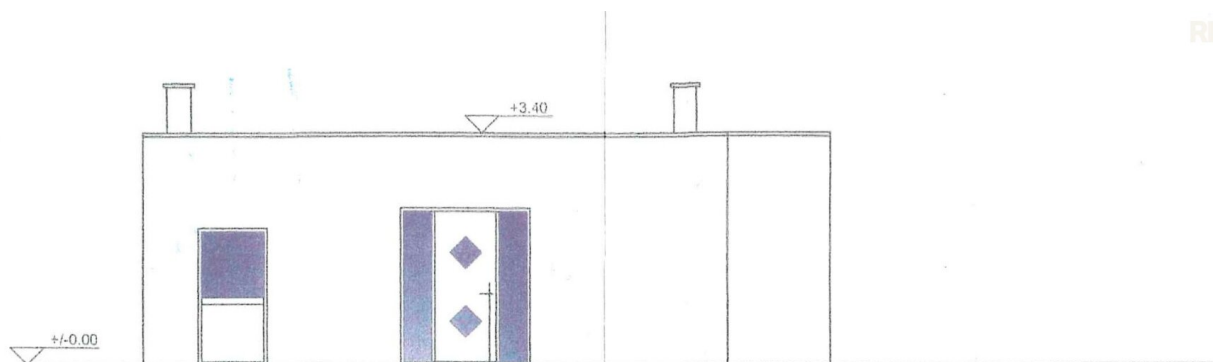




NORDANSICHT



OSTANSICHT



# SÜDANSICHT

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

# PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



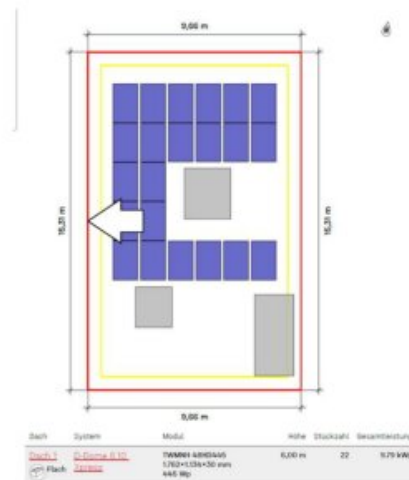
Energieunabhängigkeit für Seeanlage Uferstraße 112,7201 Neudörfel in 6 bis 8 Wochen fix fertig

## Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

## Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



## Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

**RE/MAX**

**Wir planen individuell für Sie und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

**Kontaktieren Sie uns gerne noch heute**

**PV Fachmann Mario Zorec**  
**+43 660 27 00 150**  
**mario.zorec@meinenergiekonzept.at**

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer **ca. 189,28 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche** am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight stellt der **hell durchleuchtete Wohnbereich** dar, mit direktem **Blick auf den See**. Weiteres bietet das Objekt neben einer **Sauna und Infrarotkabine**, eine **ca. 55 m<sup>2</sup> große Terrasse**, eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie hochwertige **Holz/Alu-Fenster**.

Beheizt wird mittels einer Fußbodenheizung durch eine Gas-Therme. Das Warmwasser wird mit der Selbigen sowie mit Solar gewonnen.

### Highlights:

- Baujahr 2009
- Sauna in Kombination mit Infrarot
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 2 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- hochwertige Wohnküche inkl. Geräten und Granitplatte
- Solaranlage
- Vollwärmeschutzfassade (20 cm)
- 3-fach Holz/Alu-Fenster von Internorm
- Carport für 2 Pkw's
- Außenbeleuchtung

- Böden aus excl. Vinyl, Fliesen und Granit
- Terrasse (ca. 55,35 m<sup>2</sup>)
- gepflegter Garten, Liegeplattform und Steg
- großer Geräteraum für den Garten (ca. 22,29 m<sup>2</sup>)

### **Raumaufteilung:**

**EG:** Vorraum, offener Wohnbereich, Speis, Terrasse, WC, Technikraum, Büro/Wirtschaftsraum

**OG:** Foyer, Abstellraum, Galerie bzw. Büro, zentraler Schrankraum, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, 2 Schlafzimmer mit Blick auf den See.

**Der Mietvertrag für das Grundstück wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, mit einer mieterseitigen Vertragsverlängerung von weiteren 10 Jahren!**

**Basismiete 1. Vertragsperiode: € 8.316,00**

**Basismiete 2. Vertragsperiode: € 9.148,00**

**zuzüglich Betriebskosten: € 586,33 (jährlich)**

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 559.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet

werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap