Ein Rückzugsort mitten im See – Natur, Ruhe und Freiheit pur - Das Haus im See Mörbisch inkl. Motorboot



Objektnummer: 1643/160

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7072 Mörbisch am See
Wohnfläche:	34,02 m²
Kaufpreis:	330.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

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












MOËT & CHANDON
BEACH
SEA


MOËT & CHANDON
MOËT & CHANDON
























Willkommen
an Bord













































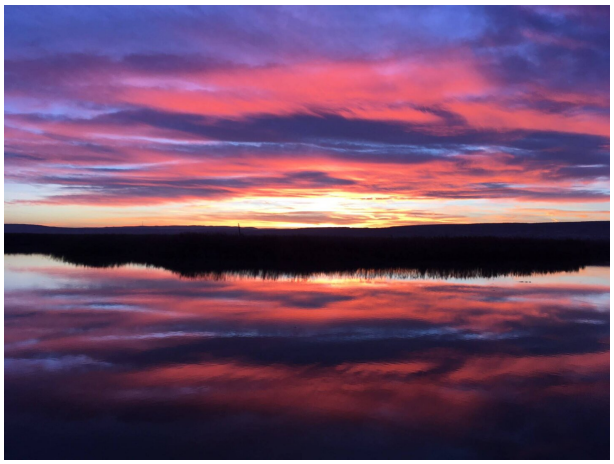
















THEMENERGEBNIS VERKNÜPFTE OBJEKTE

Verknüpfte Daten zu FLAEWI_GST_VERSCHNITT

KZ	Widmung	ca. Fläche m²	GNRKEY
◢ 30012, 6064/142 (2)			
BF	Bauland - Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen	6,780	300126064/142
W	Gewässer (oberirdisch)	18690,220	300126064/142

Objektbeschreibung

Das Haus im See – eine Rarität in Mörbisch am Neusiedler See, die es so kaum ein zweites Mal gibt

Während die ersten Sonnenstrahlen den **Neusiedler See** in goldenes Licht tauchen, genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf Ihrem eigenen Steg. Um Sie herum nur Schilf, Wasser und die Geräusche der Natur. Keine Touristen. Keine Besucher. Keine neugierigen Blicke. Kein Verkehrslärm.

Nur Ruhe.

Genau das macht diese Immobilie so außergewöhnlich.

Mitten im **UNESCO-Weltkulturerbe Neusiedler See,** verborgen im Schilfgürtel bei Mörbisch, erwartet Sie ein Rückzugsort, wie man ihn heute kaum noch findet. Ein Ort, an dem Entschleunigung nicht beworben wird, sondern jeden Tag spürbar ist.

Hier zählen die Dinge, die wirklich wertvoll sind: absolute Ruhe, ungestörte Privatsphäre, die Nähe zur Natur und das Gefühl, vollkommen abschalten zu können.

Andere Immobilien liegen am See. Diese liegt mitten im See.

Auf einem **privaten Steg, umgeben von Wasser, Schilf** und **unberührter Natur,** genießen Sie eine Lage, die ihresgleichen sucht. Sie hören morgens das Zwitschern der Vögel, beobachten den Sonnenaufgang über dem Wasser und lassen den Blick über die einzigartige Naturlandschaft des Neusiedler Sees schweifen.

Das Haus im See ist ausschließlich mit dem Boot oder innhalb weniger Minuten mit dem Tretboot erreichbar und bietet dadurch ein Maß an Privatsphäre, das heute kaum noch zu finden ist. Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Ruhe, Natur und Entschleunigung legen.

Ob als Sommerresidenz, Wochenenddomizil oder persönlicher Rückzugsort – das Haus im See Mörbisch begeistert Jung und Alt gleichermaßen. Familien finden hier gemeinsame Zeit fernab von Bildschirmen und Hektik. Paare genießen romantische Sonnenuntergänge über dem Wasser. Singles finden einen Ort zum Abschalten und Auftanken. Angler und Fischer schätzen die unmittelbare Nähe zum Wasser. Radfahrer und Wassersportbegeisterte nutzen die perfekte Lage direkt in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Hier beginnt der Tag mit einem Kaffee am Steg, während die ersten Sonnenstrahlen das Wasser zum Glitzern bringen. Und er endet mit einem Glas Wein unter dem Sternenhimmel,

begleitet von nichts als Naturgeräuschen.

Video ansehen und vom Leben am See träumen - Hier klicken und Video ansehen!

Die Wohnbereiche

Die Liegenschaft besteht aus **zwei separaten Hütten**, die funktional und gemütlich gestaltet wurden.

Die **erste Hütte mit 21,42 m²** bildet den Wohn- und Schlafbereich. Ausgestattet mit einem bequemen Doppelbett, einem ausziehbaren Schlafsofa für zwei weitere Personen, einem Schrank sowie einem Schreibtisch eignet sich dieser Bereich ideal sowohl zum Entspannen als auch für Homeoffice mit einzigartigem Ausblick.

In der **zweite Hütte mit 12,6 m²** befindet sich eine kleine Teeküche mit zweiflammigem Gaskocher. Mehrere Wasserkanister ermöglichen die Nutzung für das Händewaschen sowie das Spülen von Geschirr. Zusätzlich stehen hier ein WC, Waschbecken und Spiegel zur Verfügung.

Das Seehaus wird möbliert übergeben und kann sofort genutzt werden. Einziehen, abschalten und den Sommer genießen.

Ein Rückzugsort zwischen Himmel und See

Ein besonderes Highlight ist der **insektengeschützte Pavillon mit LED Sternenhimmel** auf der großzügigen Steganlage.

Hier haben Sie die Möglichkeit, auf zwei Matratzen eine Nacht unter freiem Himmel zu verbringen und die einzigartige Atmosphäre des Neusiedler Sees hautnah zu erleben. Einschlafen unter Sternen. Aufwachen mitten in der Natur. Ein Ort, dessen Wirkung weit über das hinausgeht, was Worte vermitteln können.

Für entspannte Stunden direkt am Wasser steht eine neue Loungegarnitur zur Verfügung, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Darüber hinaus gehören zwei komfortable Liegestühle mit Sonnenschirm sowie ein Esstisch mit vier Sesseln zur Ausstattung – ideal für ein gemütliches Frühstück bei Sonnenaufgang, ein Mittagessen inmitten der Natur oder laue Sommerabende mit Familie und Freunden.

Sonnenliegen, Sonnenschirme, die Loungegarnitur sowie zahlreiche gemütliche Plätze auf der Steganlage laden dazu ein, den Sommer in vollen Zügen zu genießen und die besondere Atmosphäre dieses einzigartigen Rückzugsortes auf sich wirken zu lassen.

Einzigartige Lage – eine der begehrtesten Positionen am

Neusiedler See

Rund 33 Seehäuser befinden sich in Mörbisch. Doch nur wenige vereinen jene Eigenschaften, die diese Immobilie so besonders machen.

Während viele Seehäuser direkt an stark frequentierten Wasserwegen liegen oder den Blick auf andere Steganlagen, Boote oder Schilfbereiche richten, genießt dieses Seehaus einen außergewöhnlichen Standort. Durch die leicht zurückversetzte Lage im Schilfgürtel profitieren Sie von einem Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, ohne dabei auf den traumhaften Ausblick auf den offenen See verzichten zu müssen. Der beeindruckende Weitblick über den offenen Neusiedler See bis nach Podersdorf zählt zu den absoluten Highlights dieser außergewöhnlichen Liegenschaft und verleiht ihr einen unverwechselbaren Charakter.

Hier gibt es keine ständig vorbeifahrenden Ausflugsgäste, keine neugierigen Blicke von Booten. Stattdessen erwartet Sie ein Rückzugsort, an dem Sie die Natur nahezu ungestört erleben können. Gleichzeitig eröffnet sich von der Steganlage ein wunderschöner Blick über den Neusiedler See – eine seltene Kombination aus Privatsphäre und Weitblick, die nur wenige Seehäuser bieten können.

Genau diese besondere Lage macht das Objekt zu einer echten Rarität und verleiht ihm seinen unverwechselbaren Charakter.

Ausstattung & Technik

Die großzügige **Steganlage erstreckt sich über rund 200 m²** und bietet außergewöhnlich viel Platz zum Wohnen, Entspannen und Genießen direkt auf dem Wasser. Von der Gesamtfläche entfallen rund 22,5 m² auf den Steg mit Bootsanleger sowie weitere 20 m² auf den Bootsslip, wodurch ein komfortables Anlegen und Nutzen von Booten direkt vor dem eigenen Seehaus ermöglicht wir

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Liegenschaft ist die bewilligte **Verbauungsfläche von 120 m²**. Anders als bei herkömmlichen Steganlagen handelt es sich dabei um eine tatsächlich bebaubare Fläche. Dadurch eröffnet sich die seltene Möglichkeit, die bestehende Wohn- und Nutzfläche erheblich weiterzuentwickeln oder auch ein modernes Architektenhaus direkt auf dem Wasser zu realisieren. Dieses außergewöhnliche Entwicklungspotenzial macht die Liegenschaft zu einer echten Rarität am Neusiedler See und bietet Raum für individuelle Wohnträume in einer Lage, die ihresgleichen sucht.

Das Seehaus verfügt über eine Solaranlage und bietet dadurch eine unabhängige Energieversorgung.

Ein klassischer Stromanschluss sowie fließendes Wasser sind nicht vorhanden. Genau dieser bewusste Verzicht macht jedoch den besonderen Charme dieser Immobilie aus und ermöglicht ein naturnahes Leben in einer der schönsten Landschaften Österreichs.

Für zusätzlichen Komfort stehen im Hafengelände gepflegte Dusch- und Sanitäranlagen zur Verfügung.

Boote & Liegeplätze inklusive

Ein weiteres Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie ist das im Kaufpreis bereits inkludierte 40-PS-Elektroboot samt zusätzlichem Liegeplatz direkt bei der Seebühne Mörbisch, welches optional auch ohne Bootsführerschein genutzt werden kann. Dadurch genießen Sie maximale Flexibilität und erreichen Ihr Seehaus komfortabel und umweltfreundlich über den Wasserweg. Der zusätzliche Liegeplatz befindet sich in hervorragender Lage, wobei die Errichtungskosten bereits vollständig bezahlt wurden.

Das Elektroboot eröffnet Ihnen zudem zahlreiche Möglichkeiten, den Neusiedler See auf besondere Weise zu erleben. Unternehmen Sie entspannte Ausflüge nach Rust in den Stadthafen direkt im Zentrum der Altstadt, genießen Sie ein Abendessen im beliebten Niki am Hafen oder entdecken Sie die zahlreichen Restaurants, Strandbars und Ausflugsziele entlang des Wassers. Ob romantischer Sonnenuntergang, gemütlicher Restaurantbesuch oder spontane Rundfahrt über den See – hier wird das Boot zum Teil Ihres Lebensgefühls und macht jeden Sommertag zu einem kleinen Urlaub.

Zum Seehaus gehört ein weiterer Tretbootliegeplatz direkt im Hafen von Mörbisch, der eine komfortable und unkomplizierte Erreichbarkeit ermöglicht. Die jährlichen Kosten hierfür belaufen sich auf lediglich rund € 500.

Bereits im Kaufpreis inkludiert sind zudem zwei Tretboote, mit denen Sie Ihr Seehaus alternativ zum Elektroboot auf charmante und entschleunigte Weise erreichen können.

Für zusätzlichen Komfort stehen an Land kostenlose Parkplätze inklusive E-Ladestationen zur Verfügung, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen und anschließend direkt zu Ihrem persönlichen Rückzugsort auf dem Wasser aufbrechen können.

Erstaunlich niedrige Betriebskosten

Trotz der außergewöhnlichen Lage überzeugt die Immobilie mit sehr geringen laufenden Kosten:

- Müllgebühr ca. € 45 pro Jahr
- Grundsteuer ca. € 5 pro Jahr
- Senkgruben-/Senktonnenentleerung durch eine Fachfirma aus Rust ca. € 400 bis € 600 pro Jahr

- Versicherung inklusive Gebäude und kompletter Steganlage ca. € 300 pro Jahr

Besonders hervorzuheben ist die bestehende Spezialversicherung, die sogar die gesamte Stegfläche umfasst – eine Seltenheit bei Seeobjekten. Die Versicherung kann vom neuen Eigentümer übernommen werden.

Eigennutzung trifft Vermietungspotenzial

Dank seiner außergewöhnlichen Lage und seines einzigartigen Charakters eignet sich dieses Seehaus nicht nur zur Eigennutzung, sondern auch hervorragend für die touristische Vermietung. Gerade außergewöhnliche Unterkünfte mit direktem Bezug zur Natur erfreuen sich einer steigenden Nachfrage auf Plattformen wie Airbnb und Booking. Die Kombination aus absoluter Ruhelage, Privatsphäre, Wasserzugang und dem besonderen Erlebnis, tatsächlich mitten im See zu wohnen, schafft ein Angebot, das sich deutlich von klassischen Ferienunterkünften abhebt.

Besonders interessant: Der Name **„Haus im See Mörbisch“** sowie die dazugehörige Website sind bereits gesichert und können vom neuen Eigentümer übernommen werden. Damit besteht bereits eine ideale Grundlage für die zukünftige Vermarktung als Ferienunterkunft und eine starke Wiedererkennung am Markt.

Ebenso denkbar ist eine attraktive Kombination aus **Eigennutzung und Vermietung**: Genießen Sie das Seehaus selbst an Wochenenden, in den Ferien oder während der Sommermonate und vermieten Sie es in den übrigen Zeiten an Urlaubsgäste. So verbinden Sie persönliches Urlaubsgefühl mit einer interessanten Möglichkeit zur Erzielung zusätzlicher Einnahmen.

Rechtliche Grundlage der Nutzung

Die Nutzung des Seehauses basiert auf einem langfristigen Pachtvertrag, der am **12.02.1969** für eine Dauer von **99 Jahren** abgeschlossen wurde und somit erst am **12.02.2068** endet. Gegenstand des Pachtvertrages ist eine Teilfläche von rund **20 m x 20 m**, auf welcher sich das Seehaus befindet. Besonders hervorzuheben ist, dass der gesamte Pachtzins bereits bei Abschluss des ursprünglichen Pachtvertrages für die gesamte Vertragslaufzeit im Voraus entrichtet wurde. Für den zukünftigen Eigentümer fallen daher keine laufenden Pachtzahlungen mehr an.

Die Rechte aus dem bestehenden Pachtvertrag wurden über mehrere Verträge und Rechtsnachfolgen weitergegeben. Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen sind die jeweiligen Eigentümer des Seehauses berechtigt, die Pachtrechte gemeinsam mit dem Objekt

ohne Zustimmung des Verpächters an einen neuen Erwerber zu übertragen. Mit dem Kauf des Seehauses gehen daher nicht nur das Gebäude und dessen Zubehör, sondern auch sämtliche bestehenden Nutzungs- und Pachtrechte für die verbleibende Vertragsdauer bis Februar 2068 auf den Käufer über.

Dies bietet dem neuen Eigentümer eine langfristig gesicherte Nutzung dieser außergewöhnlichen Seeimmobilie in einer der begehrtesten Naturlandschaften Österreichs.

Mein Service

Erleben Sie selbst, wie es sich anfühlt, mitten im See aufzuwachen, die Natur in ihrer ursprünglichsten Form zu genießen und absolute Ruhe zu erleben.

Gerne präsentiere ich Ihnen diese außergewöhnliche Rarität persönlich vor Ort und beantworte alle Ihre Fragen rund um das Seehaus.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap