

**Nahezu neuwertige Flachdach-Seehütte in einzigartiger  
Südlage am offenen See**



**Objektnummer: 929**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Ferienhaus    |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7071 Rust            |
| <b>Baujahr:</b>          | 2016                 |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 80,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 159.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388

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

















Exposéplan, nicht maßstäblich



## Objektbeschreibung

Diese **im Jahr 2016 vollständig neu aufgebaute** Flachdach-Seehütte befindet sich in einer **der wohl schönsten Lagen der gesamten Ruster Bucht** unmittelbar am offenen See, umgeben von Schilf und mit einem traumhaften 180° Panoramablick über den Neusiedler See Richtung Mörbisch.

Die konsequente Südausrichtung sorgt für Sonne von morgens bis abends und macht insbesondere die großzügige, teilweise überdachte Seeterrasse zu einem außergewöhnlichen Rückzugsort direkt am Wasser. Vom Ruster Hafen ist die Seehütte - abhängig von Boot und Wetterverhältnissen - in etwa 15 Minuten erreichbar.

Der ca. 80 m<sup>2</sup> große, helle Holzbau bietet einen großzügigen **Wohn- und Aufenthaltsraum mit breiten Glasflächen zum See**, zwei getrennte Schlafzimmer, einen Küchenraum (mit Durchreiche) sowie weitere Nebenräume (Bad, Segelkammer). Da die Hütte in den vergangenen zehn Jahren praktisch nicht genutzt wurde, präsentiert sie sich in einem außergewöhnlich frischen, **beinahe erstbezugsähnlichen Erhaltungszustand**.

### [360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Seehütte mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### **WICHTIGER HINWEIS ZU DEN INSTALLATIONEN:**

Die Seehütte ist baulich fertiggestellt, wurde jedoch **installationstechnisch bislang nicht ausgebaut bzw. in Betrieb genommen**. Es bestehen derzeit insbesondere:

- keine Stromversorgung (Photovoltaikanlage),
- keine Beleuchtung und keine elektrische Installation,
- keine Wasserversorgung mittels Tank, Hauswasserwerk oder Osmoseanlage,
- kein angeschlossenes WC (vorhanden ist lediglich die WC-Muschel),
- kein Badezimmer und keine Dusche.

Damit bietet die Hütte eine außergewöhnlich hochwertige und **nahezu unbenutzte bauliche Grundlage**, deren technische Ausstattung von den zukünftigen Eigentümern individuell nach den eigenen Vorstellungen hergestellt werden kann.

### **MÖBLIERUNG:**

Die Seehütte wird - abgesehen von persönlichen Gegenständen - übergeben wie besichtigt.

### **BOOTSGARAGE:**

Optional kann eine **Bootsgarage (E-Koje) mit Hebevorrichtung im Ruster Hafen** zum Preis von EUR 29.000,- erworben werden. Sollte die Option nicht in Anspruch genommen werden, so ist für die Organisation eines Bootsliegeplatzes selbst Sorge zu tragen.

### **JÄHRLICHE KOSTEN:**

~EUR 2.700,- inkl. USt. Bestandzins, zuzügl. Gemeindeabgaben (Tonnenräumung, Grundsteuer, Müllgebühr, Tourismusabgabe,..), sowie Bestandzins für die Bootsgarage im Ruster Hafen (derzeit ~EUR 639,-)

### **ENERGIEAUSWEIS:**

Diese Liegenschaft fällt in den Ausnahmekatalog gemäß § 5 EAVG, sodass hierfür keine Energiekennzahlen vorgelegt werden müssen.

**WEBINFO:** » [Freistadt Rust](#) | » [Seehütte \(NeusiedlerseeWiki\)](#)

### **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