

**Wohnen am Wasser - 192m<sup>2</sup> Wohnfläche & direkter  
Seezugang auf Pachtgrund!**



1. Haus von Oben

**Objektnummer: 1671\_3052**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7201 Neudörfel
<b>Baujahr:</b>	ca. 2009
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,20 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>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



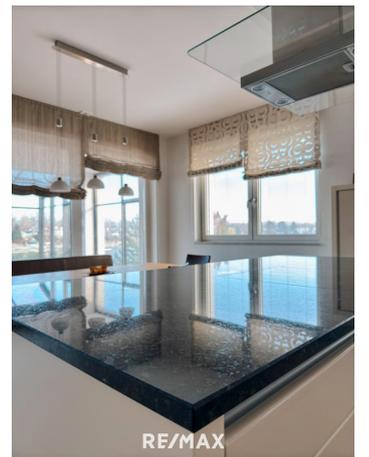
**Florian Skalnik**

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

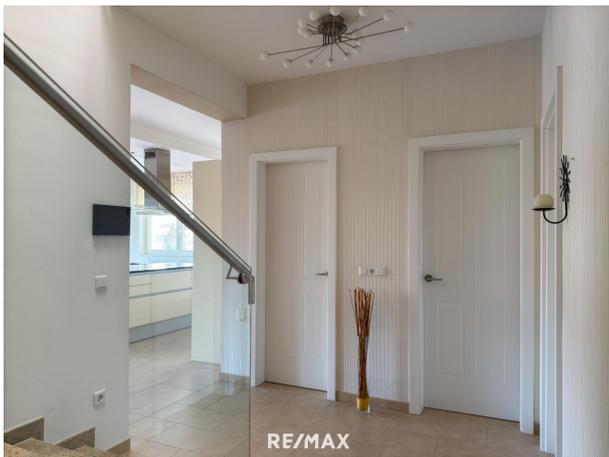
H +43 699/104 502 61

Ger  
Ver





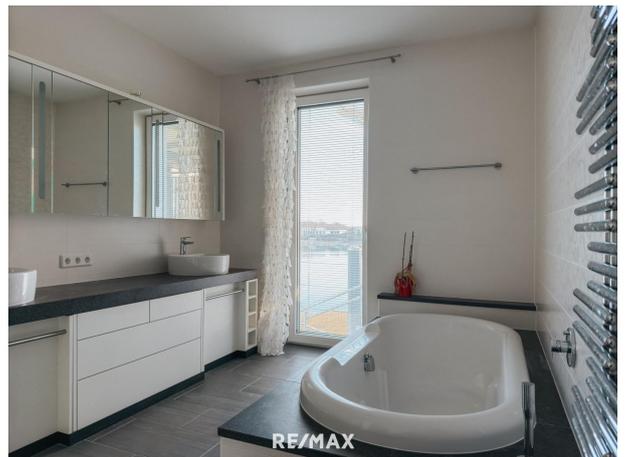


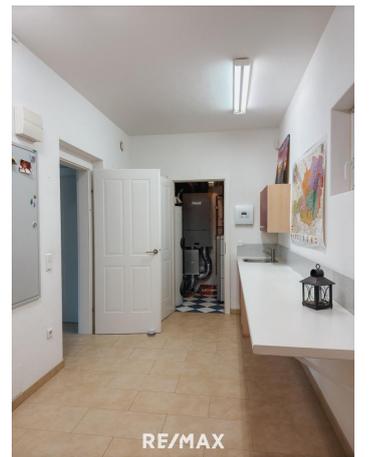


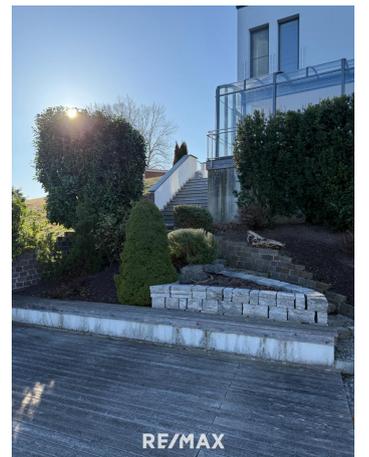


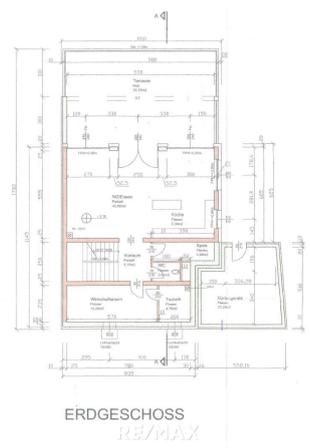


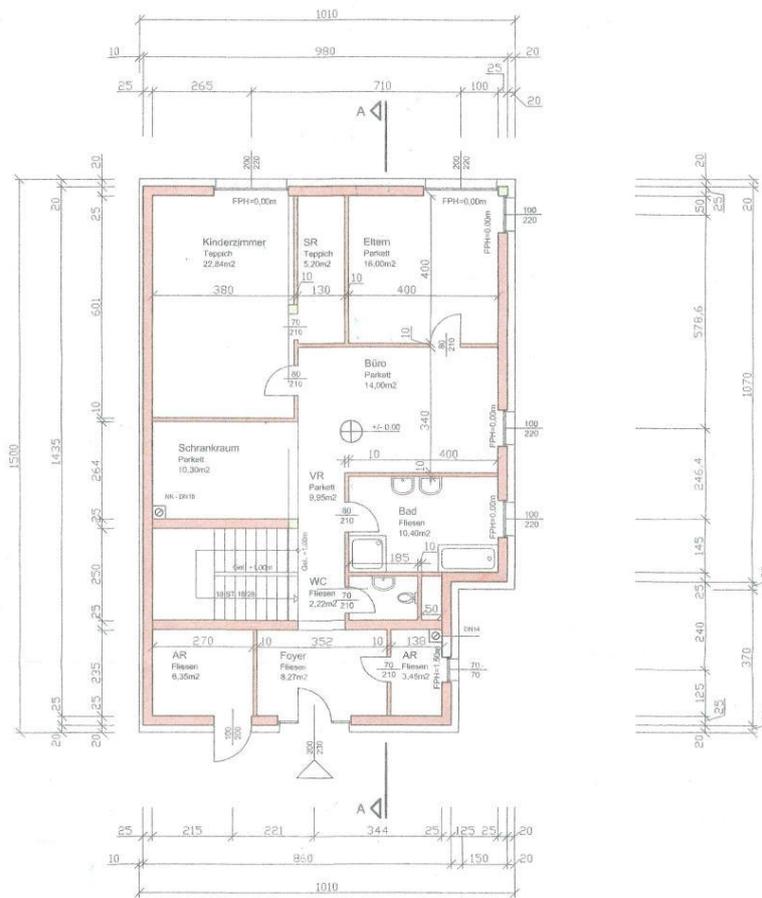




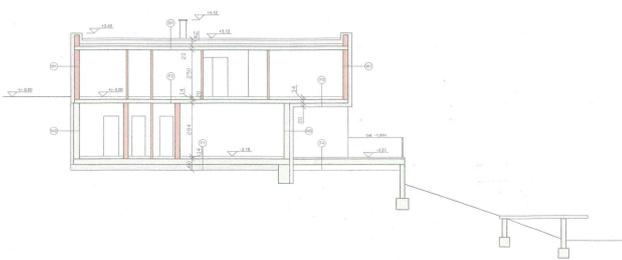






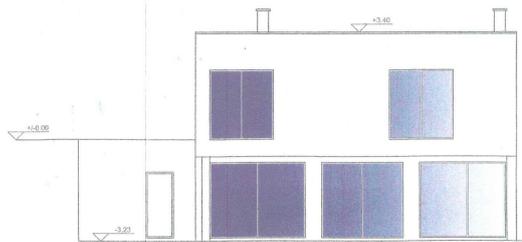


OBERGESCHOSS  
RE/MAX



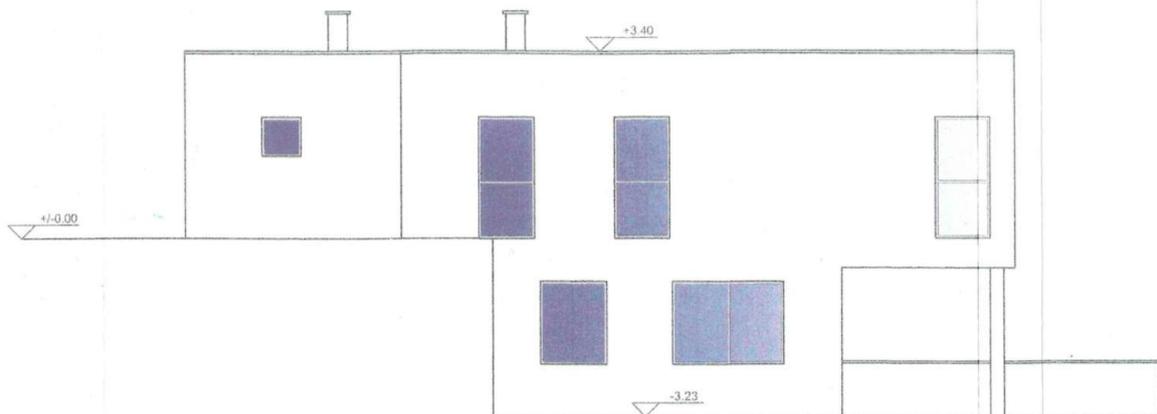
SCHNITT A-A

RE/MAX



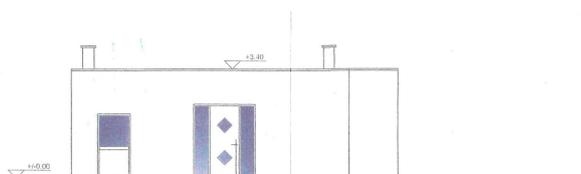
NORDANSICHT

RE/MAX



OSTANSICHT

RE/MAX



SÜDANSICHT

RE/MAX

## Objektbeschreibung

### **Wohnen am Wasser - 192m<sup>2</sup> Wohnfläche & direkter Seezugang auf Pachtgrund!**

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer **ca. 192 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 mit einem mobilen Windfang**, 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 m<sup>2</sup>) mit einem mobilen Windfang und Ausblick auf den See
- gepflegter Garten, Liegeplattform und Steg
- großer Geräteraum für den Garten (ca. 22,28 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: € 579.000,--**

**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, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht. A

n  
g  
a  
b  
e  
n  
g

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"