

**Seeluft - Einfamilienhaus auf Pachtgrund mit ca. 189 m<sup>2</sup>  
Wfl. am Neudörflersee zu kaufen!**



Wohnessbereich

**Objektnummer: 1671\_3058**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 7201 Neudörfel         |
| Baujahr:                      | ca. 2019               |
| Möbliert:                     | Teil                   |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 189,34 m²              |
| Zimmer:                       | 4                      |
| Bäder:                        | 1                      |
| WC:                           | 2                      |
| Terrassen:                    | 1                      |
| Stellplätze:                  | 2                      |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,70 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,50               |
| Kaufpreis:                    | 485.000,00 €           |
| Provisionsangabe:             |                        |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

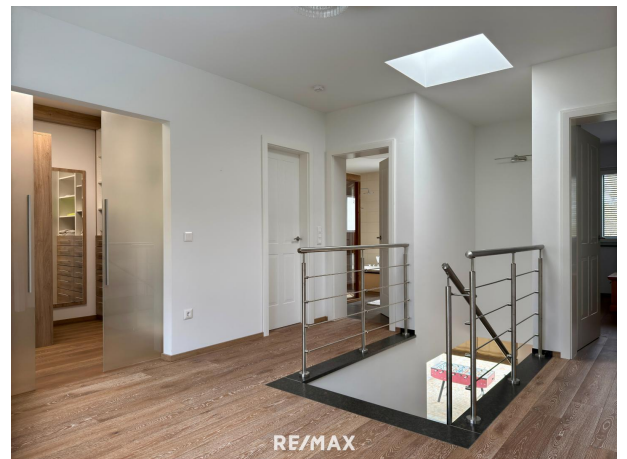
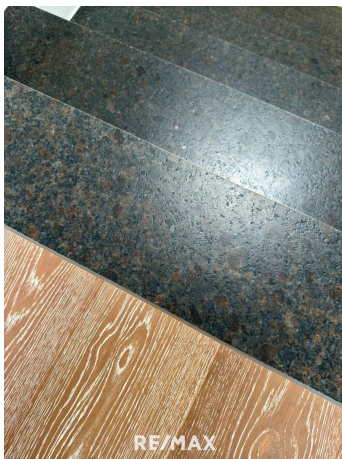


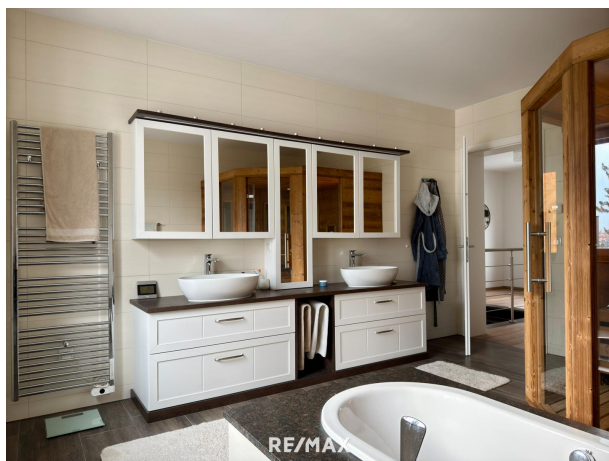
**Florian Skalnik**

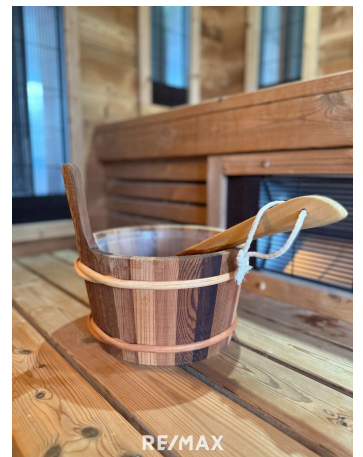
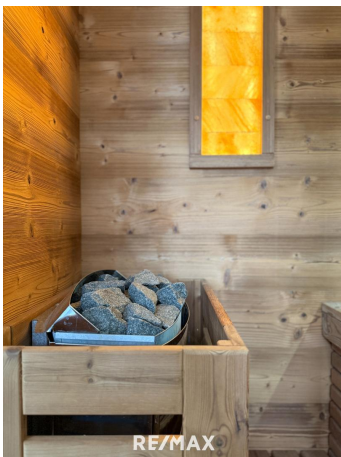
RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

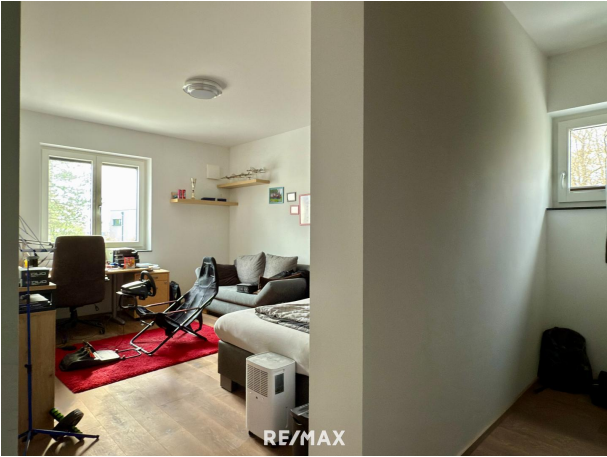




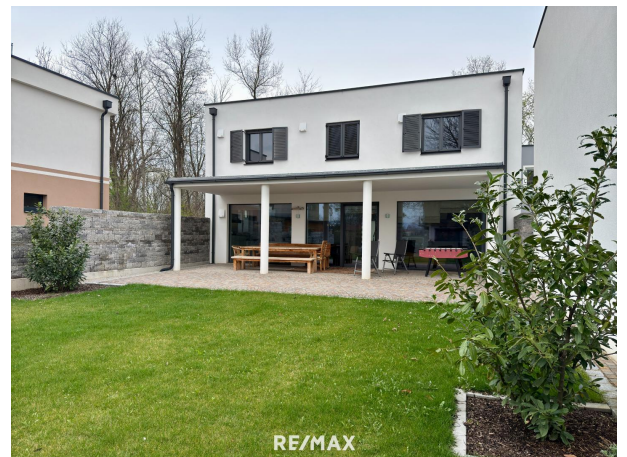












## Objektbeschreibung

**Seeluft - Einfamilienhaus auf Pachtgrund mit ca. 189 m² Wfl. am Neudörflersee zu kaufen!**

Dieses exklusive Einfamilienhaus (Superädifikat) gelangt mit einer **ca. 189 m² großen Wohnfläche** zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight stellt der **hell durchleuchtete Wohnessbereich** dar, mit teilweisem Blick **vom Garten auf den See**. Weiteres bietet das Objekt neben einer **Sauna & Infrarotkabine** eine **ca. 66 m² überdachte Terrasse**, eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie hochwertige **Holz-Alufenster**.

Beheizt wird mittels einer **Fußbodenheizung** durch eine **Luftwärmepumpe**.

### Highlights:

- Baujahr 2019
- Sauna in Kombination mit Infrarot
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 3 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- hochwertige Wohnküche inkl. Geräte, Weinkühlschrank (Liebherr) und Granitplatte
- Photovoltaik mit ca. 9,3kWp
- 3-fach Holz/Alu Fenster von Internorm mit Fensterläden
- Böden aus excl. Parkett, Fliesen und Granit
- Terrasse mit teilweisem Ausblick auf den See
- gepflegter Garten???????

### ???????Raumaufteilung:

**EG:** Vorraum, offener Wohnessbereich, Schrankraum, Terrasse, WC, Wirtschaftsraum,  
**Eigener Zugang:** Abstellraum, Technikraum

**OG:** Galerie, zentraler Schrankraum, WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & Sauna, 3 Schlafzimmer, davon 2 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: € 5.971,00 / jährlich** (wertgesichert nach dem VPI 2020)

**Basismiete 2. Vertragsperiode: € 6.568,00 / jährlich** (wertgesichert nach dem VPI 2020)

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

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 485.000,--**

**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. A

n  
g  
a  
b  
e  
n  
g  
e

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"