

**Charmantes Ferienhaus mit Wintergarten und Gasheizung  
– Ganzjährig bewohnbar**



**Objektnummer: 989**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	615,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

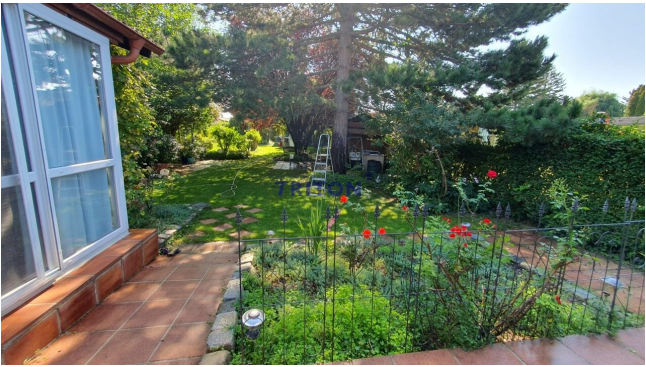
## Ihr Ansprechpartner



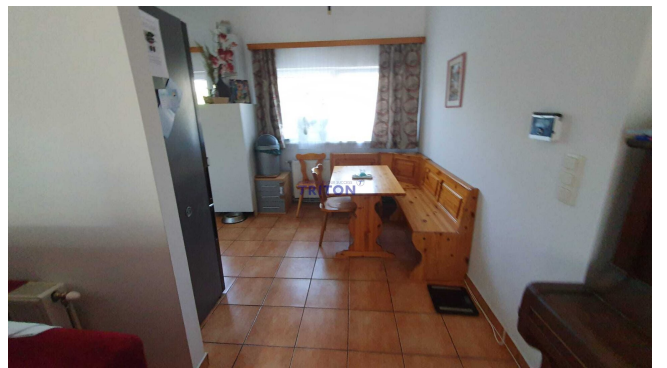
**Mag. Bogumila Daum**

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

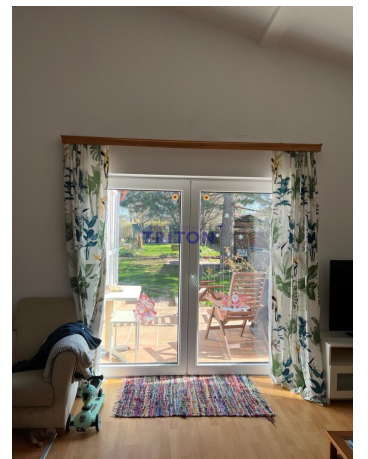








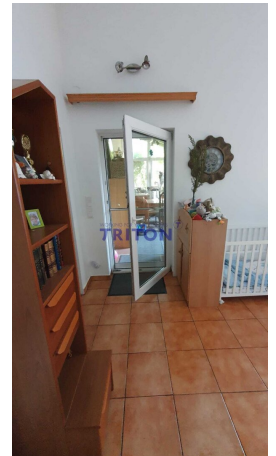




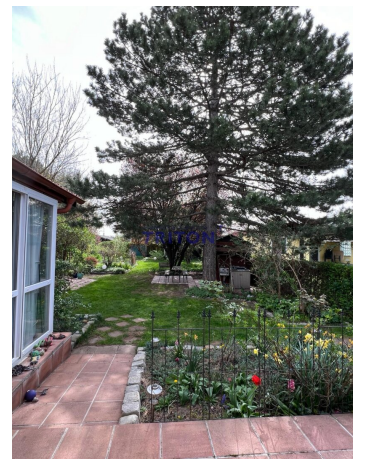
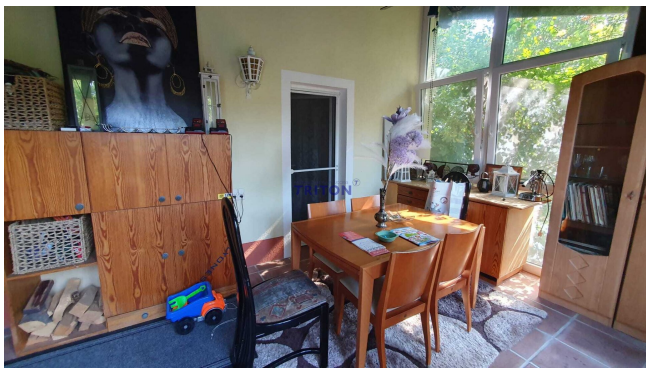












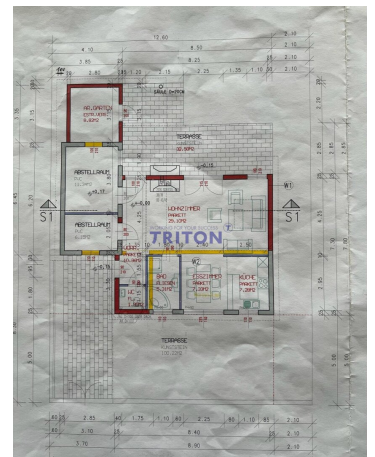
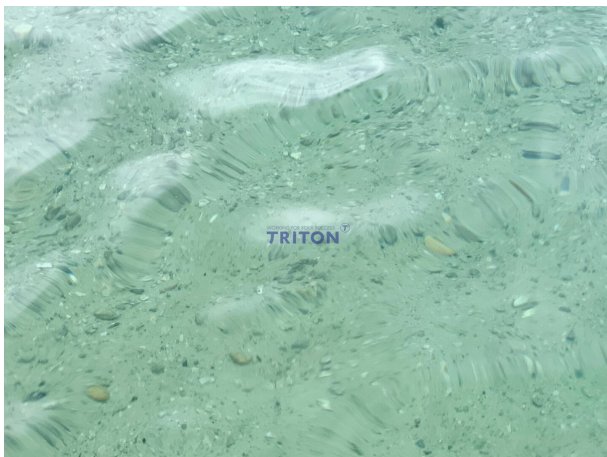














## DACH UND WANDAUFBAUTEN

### D1 HINTERLÜFTETES ZIEGELDACH 35 CM

- 2,50 CM DACHZIEGEL
- 3,50 CM LATTUNG 35 MM
- 5,00 CM KONTERLATTUNG D=5,0 CM
- 0,30 CM BITUMENBAHN
- 2,50 CM SCHALUNG (HINTERLÜFTET)
- 0,00 CM SPARREN, DAZW.
- 4,00 CM HINTERLÜFTUNG
- 12,00 CM STÄNDERKONSTRUKTION AUS FICHTE (MAX 15%)  
UND MINERALWOLLE FÜR DECKE ODER DACH
- 10,00 CM ISOVER UNIROLL-KLEMMFILTZ UNI 10
- 0,00 CM 1 LAGE PE-FOLIE, STÖSSE VERKLEBT INNEN
- 2,50 CM SPARSCHALUNG
- 1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKF
- 1,50 CM GIPSKARTONPLATTEN GKF

WORKING FOR YOUR SUCCESS  
**TRITON**

### W2 GKB SCHEIDEWAND 10,00 CM

- 1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
- 1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
- 0,00 CM ALUPROFILE d=5,0 CM DAZWISCHEN
- 5,00 CM ISOVER TRENNWANDKLEMMFILTZ TW-KF50
- 1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN
- 1,30 CM GIPSKARTONPLATTEN

### W1 AUSSENWAND 25,0 CM

- 0,40 CM SILIKATDÜNNPUTZ
- 5,00 CM EXPAND. POLYSTYROL EPS-F
- 0,50 CM ZEMENTKLEBER
- 20,00 CM HÖLZRIEGELKONSTR. DAZW: WÄRMEDÄMMUNG
- 1,50 CM GKP PLATTEN

### B1 BODENAUFBAU NASSRÄUME

- 1,00 CM FLIESEN IM DÜNNBETT
- 0,50 CM FEUCHTIGKEITISOLIERUNG
- 5,00 CM ESTRICH
- 3,50 CM POLYSTYROL
- BESTEHENDE STB DECKE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Ferienhaus, das 2006 errichtet wurde und mit einer Wohnfläche von 93 m<sup>2</sup> ganzjährig bewohnbar ist. Das Haus verfügt über einen gemütlichen Wintergarten und wird durch eine neu installierte Gasheizung sowie einen Holzofen beheizt, die für Wärme und Gemütlichkeit sorgen.

Ausstattung im Überblick:

Vorzimmer: 10,36 m<sup>2</sup>

Wintergarten: ca. 12 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 29,58 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer: 6,15 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 11,34 m<sup>2</sup>

Küche: 7,28 m<sup>2</sup>

Esszimmer: 7,33 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 5,31 m<sup>2</sup>

Getrennte Toilette: 1,95 m<sup>2</sup>

Das Haus ist ein Superädifikat, was bedeutet, dass für das Grundstück eine jährliche Pacht entrichtet werden muss.

Ein TV-Kabel-Plus Anschluss ist im Haus bereits vorhanden. Der Gartenbereich umfasst zwei praktische Gartenhäuschen, die viel Stauraum bieten. In der Einfahrt gibt es ausreichend Platz für einen PKW-Abstellplatz.

Dieses Haus bietet die ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität, perfekt für alle, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Umgebung suchen.

Anbei die Konditionen für das oben genannte Feriengrundstück:

Miete 2024 – 2034: € 6.944,-- pro Jahr (wertgesichert nach dem VPI 2020)

Betriebskosten 2024: € 407,82 jährlich



Errichtungsgebühr: € 850,-- einmalig zu entrichten

Vergebührung: € 743,68 einmalig zu entrichten

Weitergabe-Mietvertrag mit Vormietrecht für weitere 10 Jahre – Miethöhe 2034-2044: € 7.638,-- pro Jahr (wertgesichert nach dem VPI 2020).

Sommer am Neufelder See bietet zahlreiche Vorteile:

Naturschönheit und Ruhe:

Der Neufelder See ist bekannt für seine klare Wasserqualität und die malerische Umgebung. Es ist ein idealer Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und die Natur zu genießen.

Freizeitmöglichkeiten:

Der See bietet vielfältige Freizeitaktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Windsurfen und Angeln. Es gibt auch gut ausgebaute Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

Familienfreundlich:

Mit gut gepflegten Stränden und Spielplätzen ist der Neufelder See ein idealer Urlaubsort für Familien mit Kindern.

Sport und Erholung:

Für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Möglichkeiten wie Beachvolleyball, Tauchen und verschiedene Wassersportarten. Erholungsuchende können sich in den ruhigen Ecken des Sees entspannen oder Spaziergänge entlang des Ufers machen.

Gastronomie:

In der Umgebung des Neufelder Sees gibt es viele Restaurants und Cafés, die regionale und internationale Küche anbieten. Die kulinarische Vielfalt sorgt für Genuss und Abwechslung.

Gute Erreichbarkeit:

Der Neufelder See ist verkehrstechnisch gut angebunden und leicht erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Unterkünfte:

Es gibt eine Vielzahl von Unterkunftsmöglichkeiten, von Campingplätzen und Ferienwohnungen bis hin zu Hotels, die für jeden Geschmack und jedes Budget etwas bieten.

Events und Aktivitäten:

Regelmäßig finden am See verschiedene Veranstaltungen wie Sommerfeste, Konzerte und sportliche Wettkämpfe statt, die für Unterhaltung sorgen.

Umgebung erkunden:

Die Nähe zu kulturell und historisch interessanten Städten und Sehenswürdigkeiten bietet die Möglichkeit für abwechslungsreiche Tagesausflüge.

Wohnen am Neufelder See bietet also die perfekte Mischung aus Entspannung, sportlichen Aktivitäten, Naturerlebnissen und kultureller Vielfalt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Ferienhaus mit einem wunderschönen Garten am See sind, dann sollten Sie diese Gelegenheit jetzt wahrnehmen!

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Bogumila Daum

Mob: +43/660 52 474 23

Triton-Immobilienvermittlungs GmbH

---

ChatGPT:

ChatGPT

For Sale: Charming Holiday Home Built in 2006 with 93 m<sup>2</sup> Living Space, Suitable for Year-Round Living

This charming holiday home, built in 2006, offers 93 m<sup>2</sup> of living space and is suitable for year-round living. The house features a cozy sunroom and is heated by a newly installed gas heating system and a wood stove, providing warmth and comfort.

Overview of Features:

Entrance Hall: 10.36 m<sup>2</sup>



Sunroom: approx. 12 m<sup>2</sup>

Living Room: 29.58 m<sup>2</sup>

Children's Room: 6.15 m<sup>2</sup>

Bedroom: 11.34 m<sup>2</sup>

Kitchen: 7.28 m<sup>2</sup>

Dining Room: 7.33 m<sup>2</sup>

Bathroom: 5.31 m<sup>2</sup>

Separate Toilet: 1.95 m<sup>2</sup>

The house is a Superädifikat, which means that an annual lease fee must be paid for the land.

A TV-Cable-Plus connection is already available in the house. The garden area includes two practical garden sheds, providing ample storage space. The driveway offers sufficient space for a parking spot.

This house offers the ideal combination of comfort and functionality, perfect for anyone looking for a cozy home in a peaceful environment.

Attached are the terms for the above-mentioned holiday property:

Rent 2024 – 2034: €6,944 per year (secured according to the VPI 2020)

Operating Costs 2024: €407.82 annually

Contract Drafting Fee: €850, one-time payment

Registration Fee: €743.68, one-time payment

Transfer Lease Contract with Preemptive Right for an Additional 10 Years – Rent 2034-2044: €7,638 per year (secured according to the VPI 2020).

Summer at Lake Neufeld Offers Numerous Advantages:

Natural Beauty and Tranquility:

Lake Neufeld is known for its clear water quality and picturesque surroundings. It is an ideal place to escape the stress of everyday life and enjoy nature.

### Leisure Activities:

The lake offers a variety of recreational activities such as swimming, sailing, windsurfing, and fishing. There are also well-developed cycling and hiking trails in the area.

### Family-Friendly:

With well-maintained beaches and playgrounds, Lake Neufeld is an ideal holiday destination for families with children.

### Sports and Recreation:

Sports enthusiasts can enjoy numerous activities such as beach volleyball, diving, and various water sports. Those seeking relaxation can unwind in the peaceful areas of the lake or take walks along the shore.

### Gastronomy:

The area around Lake Neufeld offers many restaurants and cafés serving regional and international cuisine. The culinary variety ensures enjoyment and diversity.

### Good Accessibility:

Lake Neufeld is well connected by transportation and easily accessible by car or public transport.

### Accommodation:

There is a wide range of accommodation options, from campsites and holiday apartments to hotels, offering something for every taste and budget.

### Events and Activities:

Various events such as summer festivals, concerts, and sporting competitions are regularly held at the lake, providing entertainment.

### Exploring the Surroundings:

The proximity to culturally and historically interesting towns and sights offers the opportunity for varied day trips.

Living at Lake Neufeld offers the perfect mix of relaxation, sports activities, nature experiences, and cultural diversity.



If you are looking for a holiday home with a beautiful garden by the lake, now is the time to seize this opportunity!

For questions and viewings, I am at your disposal!

Bogumila Daum

Mob: +43/660 52 474 23

Triton-Immobilienvermittlungs GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap