

**FÜR "GERN-WEITBLICKER" FAST WIE AM MEER - RUHE,  
ENTSPANNUNG UND FREIHEIT - HÜTTE IM SEE MIT  
BOOTSGARAGE**



**Objektnummer: 4760/532**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Ferienhaus    |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7071 Rust            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1977                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 42,50 m <sup>2</sup> |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 150.000,00 €         |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 307,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Barbara Reithofer**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5-6  
1060 Wien

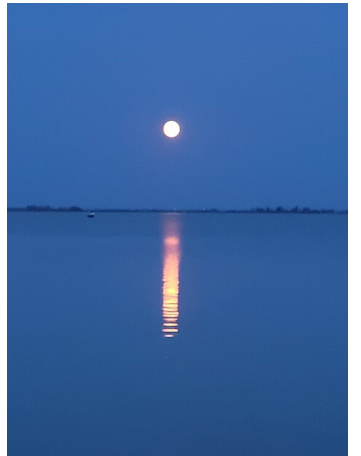
T +43 664 847 56 56

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















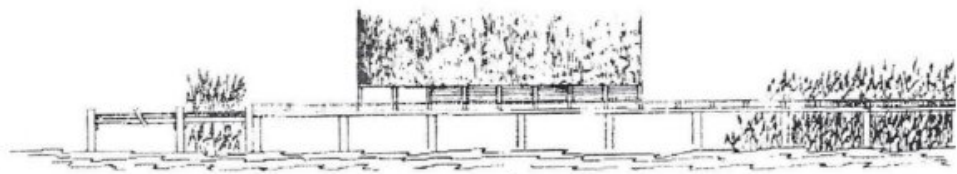




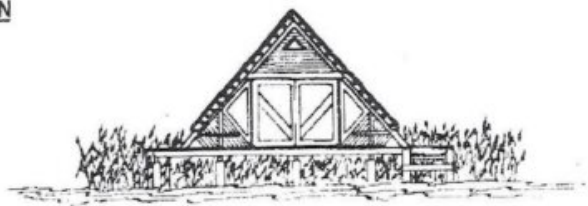




Ansichten

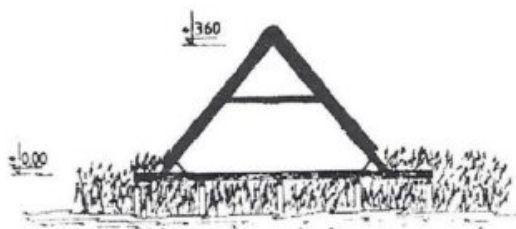


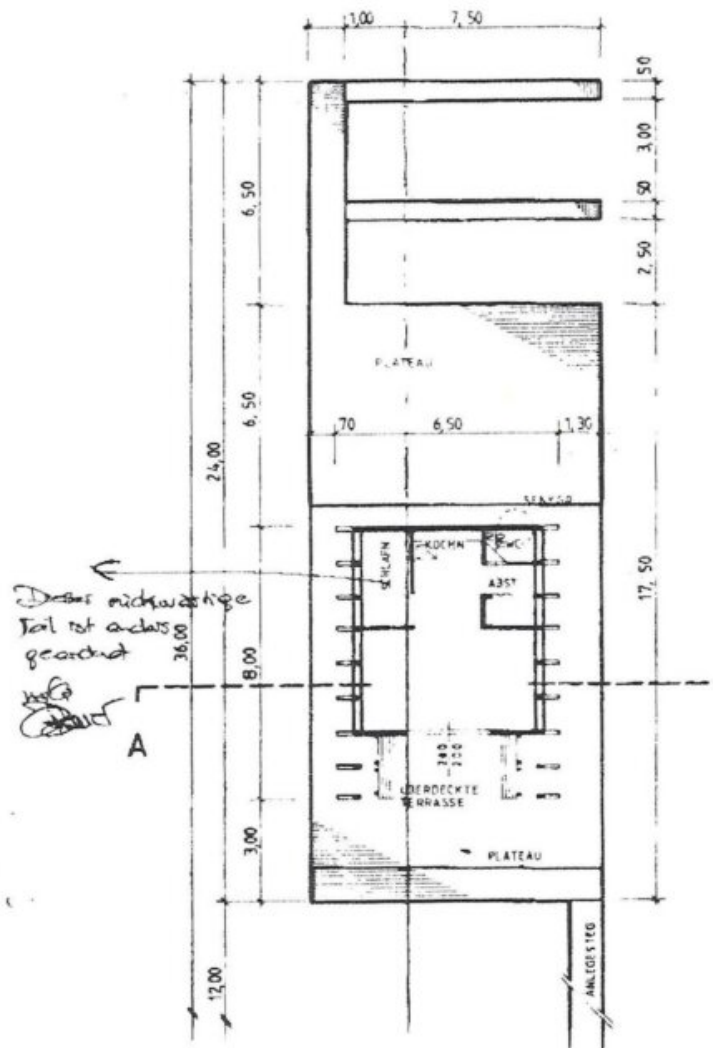
ANSICHT OSTEN



—┐  
A

SCHNITT A-A







## Objektbeschreibung

In herrlicher Ruhelage am offenen See - liegt diese sonnige, ausgerichtete "Nur-Dach-Hütte" (= traditionelle schilfgedeckte Spitzhütte) auf einem ca. 180 m<sup>2</sup> großen Plateau und einem Bootsanlegesteg. Die Seehütte wurde im Jahr 1977 errichtet, laufend von Professionisten in Stand gehalten und weist eine Wohnfläche von ca. 42,5 m<sup>2</sup> **ca 42 m<sup>2</sup>** auf.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 518 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet einen traumhaften Blick auf den offenen See Richtung Illmitz und Neusiedl. Sie erreichen die Hütte mit einem E-Boot in ca. 15 Minuten (je nach Stärke des E-Bootes) vom Ruster Hafen.

Die Seehütte wird inklusive dem vorhandenen **gepflegten Inventars** übergeben. Durch die große Terrassentür betritt man einen geräumigen, gemütlichen Wohnraum, in dem sich ein Sofa befindet, das auch als Bett für zwei Personen verwendet werden kann. Ein formschöner Vollholz-Schrank bietet praktischen Stauraum.

Über eine Leiter erreicht man den Spitzbogen, der sich ebenfalls als Schlafraum eignet.

Vom Wohnraum erreicht man einen Gang mit Garderobe, das WC und über einen offenen Durchgang die Küchennische, die Badnische und einen Schlafraum für 2 Personen.

Insgesamt ist somit **Schlafplatz für 6 Personen** vorhanden.

Stromanschluss mittels Photovoltaik-Anlage (5 Solarpaneele) mit Speicherbatterie, Gas(Flaschen-)anschluss, Wasser über Kanister mit E-Pumpe, Kanalisation in 2.000 lt. Schmutzwassertonne (wird regelmäßig von der Gemeinde Rust geräumt).

Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden **sehr guten und gepflegten Zustand**. Das Schilfdach wurde vor ein paar Jahren neu eingedeckt, der First soeben erneuert, es befindet sich ebenso in einem sehr guten Zustand. Das Plateau sowie der Unterbau wurden vor 15 Jahren komplett erneuert.

Das rote **E-Boot** mit Accumot 2000 Motor wurde regelmäßig generalüberholt, das letzte Mal im Jahr 2016.

Die überholte **Bootsgarage** kann um einen Preis von € 30.000,00 ebenfalls übernommen werden. (inkl. Parkplatz und Jahreskarte für das Seebad).

*Die ruhig gelegene Seeliegenschaft bezaubert durch die **beeindruckende Aussicht** - nicht nur vom Plateau (Terrasse) auch vom Wohnraum der über sich durch ein großflächiges Fenster Richtung Osten - und damit **Richtung Sonnenaufgang** orientiert.*

Die Hütte ist nur zur Nutzung in der Sommersaison ausgelegt.

## **KAUFPREIS**

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| für die Hütte inkl. E-Boot: | <b>€ 150.000,00</b> |
|-----------------------------|---------------------|

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| für die Bootsgarage im Hafen: | € 30.000,00 |
|-------------------------------|-------------|

## **JÄHRLICHE KOSTEN:**

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
| voraussichtl. Bestandszins Grundstück<br>(Esterhazy): | € 2.154,00 |
|-------------------------------------------------------|------------|

|                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Gemeindeabgaben (Tonnenräumung,<br>Grundsteuer, Müllgebühr): | ca. € 470,00 |
|--------------------------------------------------------------|--------------|

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Bestandszins Bootsgarage Gemeinde Rust): | ca. € 614,00 |
|------------------------------------------|--------------|

|               |              |
|---------------|--------------|
| Versicherung: | ca. € 270,00 |
|---------------|--------------|

## **FLÄCHEN:**

|              |             |
|--------------|-------------|
| • Wohnfläche | ca. 42,5 m2 |
|--------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| • Plateau: | ca. 102 m2 |
|------------|------------|

|         |           |
|---------|-----------|
| • Steg: | ca. 12 m2 |
|---------|-----------|

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| • Nutzfläche inkl Abstellräume: | ca. 42 m2 |
|---------------------------------|-----------|

#### KOSTEN ZUR VERTRAGSERICHTUNG BEI ESTERHAZY:

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Vertrags-Vergebührung: | ca. € 270,00 |
|------------------------|--------------|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Vertragserichtungskosten: | € 850,00 |
|---------------------------|----------|

Die Hütte wurde auf Seegrund von Esterhazy gebaut und ist ein Superädifikat (Bauwerk auf fremden Grund).

Der Mietvertrag mit Esterhazy wird auf eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, bei einer Option auf eine Mietdauer von 20 Jahren wird der Mietpreis noch etwas erhöht.

Bei der Zahlung für den Boots-Anlegeplatz ist der Preis für den Parkplatz sowie eine Jahreskarte für das Seebad Rust inkludiert.

Für diese Liegenschaft kommt der Ausnahmekatalog gemäß § 5 EAVG zur Geltung, sodass hierfür keine Energiekennzahlen vorgelegt werden müssen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

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