



#0001008270

Refugium am Neusiedlersee

7121 Weiden am See



Kaufpreis: 295.000,00 €

Nutzfläche: 45,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Walter Haider

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

walter.haider@riv.at

+43 664 60 517 517 98





BESCHREIBUNG

Häuschen direkt am See mit
Bootsanlegeplatz & Parkplatz

Dieses entzückende Haus liegt ganz romantisch an einem Seitenarm des Neusiedlersees.

Die ca.45 m² Nutzfläche teilen sich auf ca. 2 Ebenen auf:

Erdgeschoß: Vorzimmer mit Küchenzeile, Bad/WC, Schwedenofen, Wohnzimmer mit Essbereich,
Kinderzimmer

Obergeschoß: "offenes" Schlafzimmer/Galerie

Besonders schön ist das helle Wohnzimmer mit seiner großen Schiebetüre und dem Blick ins Grüne und aufs Wasser. Hier finden eine gemütliche Couch und ein Eßtisch Platz. Direkt vom Wohnzimmer kommt man auf die sonnige Terrasse, die in eine große Wiese übergeht.

Gleich neben dem Wohnzimmer liegt das Kinder- bzw. Arbeitszimmer.

Ein Schwedenofen sorgt für gemütliche Wärme.

Die Küche ist mit einer hübschen, weißen Küchenzeile samt Geschirrspüler und zwei Herdplatten ausgestattet. Das Bad mit Fenster bietet einen schönen Waschtisch, Dusche und Toilette.

Ein Treppe führt hinauf ins Obergeschoß zum Schlafzimmer unter der kuscheligen Dachschräge



Von der Terrasse und über eine kleine Wiese gelangt man direkt zum Badesteg.

Ruhe, Natur, Wasser und die charmante Anlage machen dieses Haus zu einem erholsamen Plätzchen am beliebten Neusiedlersee.

Für Sportler bietet diese Gegend unzählige Möglichkeiten zum Segeln, Surfen, Kiten, Radfahren, Laufen und Wandern.

Leib und Seele erfreuen die ausgezeichneten Restaurants und die netten Heurigen in der Umgebung.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|----------------|
| Objektkategorie | Haus |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Baujahr | 1974 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Ofen: Holz |
| Stellplätze | Freiplatz |

FLÄCHEN

| | |
|-------------|-----------------------|
| Nutzfläche | ca. 45 m ² |
| Grundfläche | ca. 84 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Nein, Kein ganzjähriges Wohnen (Ausgenommen von der Informationspflicht lt. §3, EAVG 2012)

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 2 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Terrassen | 1 |

MERKMALE

| | | | |
|------------|--------------|----------------------|-------------|
| Gebiet | Am Wasser | Fußboden | Fliese |
| Möblierung | Teilmöbliert | Sanitäreinrichtungen | Duschkabine |



Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 295.000,00 € |
|-----------|--------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 121,66 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 121,66 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 295.000,00 € |
|-----------------|--------------|

| | |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

NEBENKOSTEN

| | |
|--------------------|-------------------|
| Vertragserrichtung | nach Vereinbarung |
|--------------------|-------------------|

| | |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

| | |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|-------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage | 62.000,00 € |
|-------------------------|-------------|

| | |
|----------------------------|------------|
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2023 |
|----------------------------|------------|

WEITERE KOSTEN

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Gemeindeabgaben (jährlich) | 179,61 € inkl. USt. |
|----------------------------|---------------------|

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Tourismusabgabe (jährlich) | 125,00 € inkl. USt. |
|----------------------------|---------------------|



Maklerservice & Bewertung

Kehrgebühr (Einmalig)

29,47 € inkl. USt.

Versicherung Anlage (Einmalig)

322,39 € inkl. USt.



LAGE UND UMGEBUNG

Die Weinbaugemeinde am Nordostufer des Neusiedler Sees befindet sich etwa zwei Kilometer südöstlich von der Bezirkshauptstadt Neusiedl am See.

Nahversorger sind zu Fuß erreichbar. Kindergarten und Volksschule sind im Ort, höhere Schulen finden Sie in der Bezirkshauptstadt Neusiedl am See.

Gute Verkehrsanbindung! Bahnhof und Gemeindebus im Ort. Wiens Stadtgrenze erreicht man in ca. 33 Minuten über die A4 Auffahrt Neusiedl am See.

Ideale Lage für Liebhaber des Wassersports. Segler, Surfer und Schwimmer können im Neusiedler See ihrem Hobby nachgehen. Gut ausgebaute Radwege locken in die Natur.

Schöne Restaurants direkt am Wasser sorgen für kulinarische Genüsse!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Zur Blauen Gans

< 500m: Das Fritz

Verkehrsanbindung

< 500m: Seebad



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Weiden am See](#)

