

# Exposé

**Einfamilienhaus in Neufeld an der Leitha**

**Haus am See, Seezugang, Einfamilienhaus, Bungalow,  
Grundstück, Pachtgrund**



**Objekt-Nr. OM-416488**

**Einfamilienhaus**

**Verkauf: 275.000 €**

Ansprechpartner:  
Jochen Liska

Loobgrabenweg 16  
2491 Neufeld an der Leitha  
Burgenland  
Österreich

Grundstücksfläche	524,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,83 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	69,83 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Haus (entkernt) auf einem Pachtgrund mit direktem Seezugang (1. Reihe).

Die aktuelle Bebauung lässt sich wie folgt beschreiben und könnte im Zuge eines Umbaues erweitert werden:

- Vorgarten mit KFZ-Abstellfläche
- Bungalow beidseitig an die Nachbarhäuser gekoppelt
- Terrasse mit Abgang zum Garten
- Garten mit direktem Seezugang zum Bauernsee/Neufeldersee II

Nutzfläche: 69,83 m<sup>2</sup>

Grundstücksgöße: 524 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: 124,09 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: Bauland - Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (§ 14 Abs. 3 lit. g Bgld. RPG idF vom 08.02.2019)

Der aktuelle Pachtvertrag ist auf 10 Jahre befristet und endet 2031.

Die aktuellen Kosten (Pachtzins, Betriebskosten, USt.) pro Jahr belaufen sich auf rund 12.000 €.

## Ausstattung

Das bestehende Haus/Bungalow ist großteils entkernt und renovierungsbedürftig.

Im Zuge einer Renovierung bietet sich die Möglichkeit einer Erweiterung jedenfalls in den Vorgartenbereich, an.

Anschluss an öffentliche Versorgung (Strom, Wasser, Kanal) vorhanden.

Es liegt eine Einreichungsstudie/ Entwurf vor (siehe Dokumente im Anhang). Dieser sieht zwei verbundene Einheiten mit einer Erweiterung in den Vorgarten vor.

Neue bebaute Fläche: 181,98 m<sup>2</sup>

Neue Nutzfläche: 123,30 m<sup>2</sup>

## Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

## Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Pool / Schwimmbad, Kamin

## Sonstiges

Privatverkauf

## Lage

In einer ruhigen Zielstraße liegt das Grundstück mit Vorgarten inkl. KFZ-Abstellbereich, beidseitig gekoppelten Bungalow, Terrasse, Garten und Seezugang.

Das Haus ist garten-/seeseitig Richtung Westen und straßenseitig Richtung Osten ausgerichtet.

Direkt in Neufeld an der Leitha ist sämtliche Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Tankstelle, Geschäfte, Gastronomie, Bahnhof, Schulen, Kinderbetreuung, etc. vorhanden.

Verbindungen:

Wien (Innenstadt) ist mit dem Auto in ca. 45 Minuten und mit dem ÖPNV in ca. 48 Minuten erreichbar (50 km).

Eisenstadt ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten und mit dem ÖPNV in ca. 35 Minuten erreichbar (15 km).

Wiener Neustadt ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten und mit dem ÖPNV in ca. 40 Minuten erreichbar (15 km).

Der Neusiedlersee (Rust) ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreichbar (30 km).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

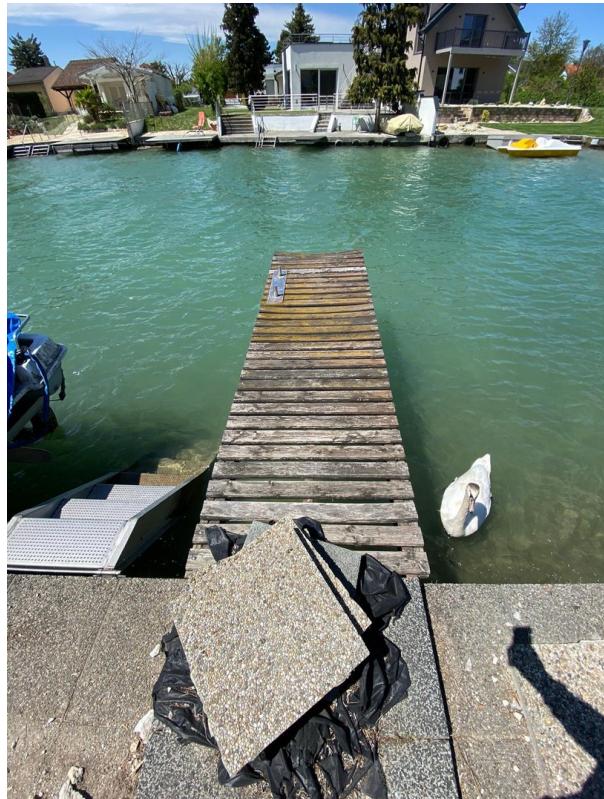


See2



See3

# Exposé - Galerie



See4



See5

# Exposé - Galerie

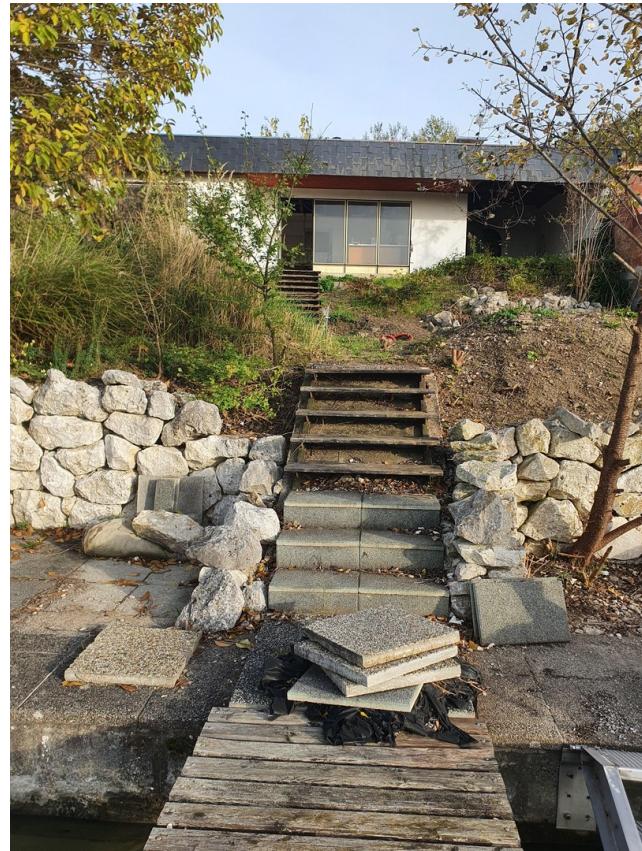


Haus



Garten1

# Exposé - Galerie



Garten2



Garten3

# Exposé - Galerie

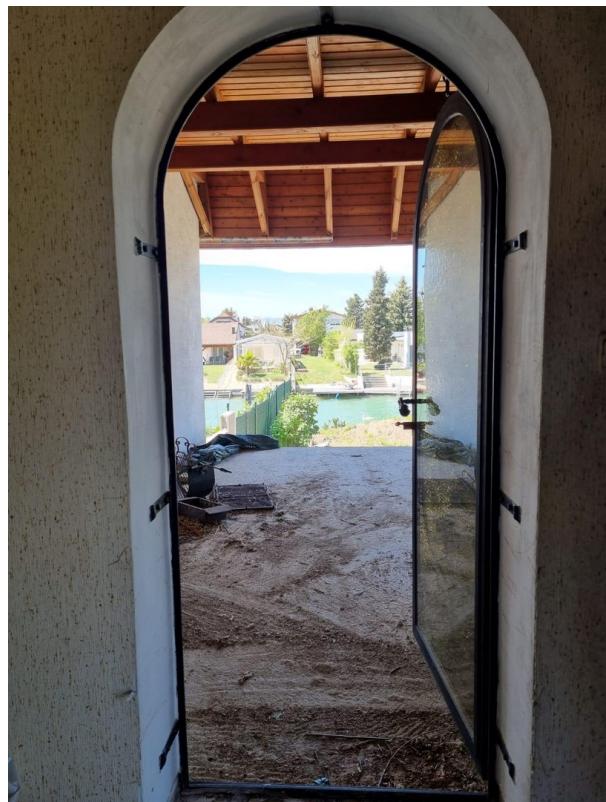


Garten4



Loggia1

# Exposé - Galerie



Loggia2



Loggia3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Vorraum1



Vorraum2

# Exposé - Galerie



WC



Wellness1

# Exposé - Galerie



Wellness2



Wohnzimmer1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Wohnzimmer3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer4



Wohnzimmer5



Wohnzimmer6

# Exposé - Galerie



Vorgarten1



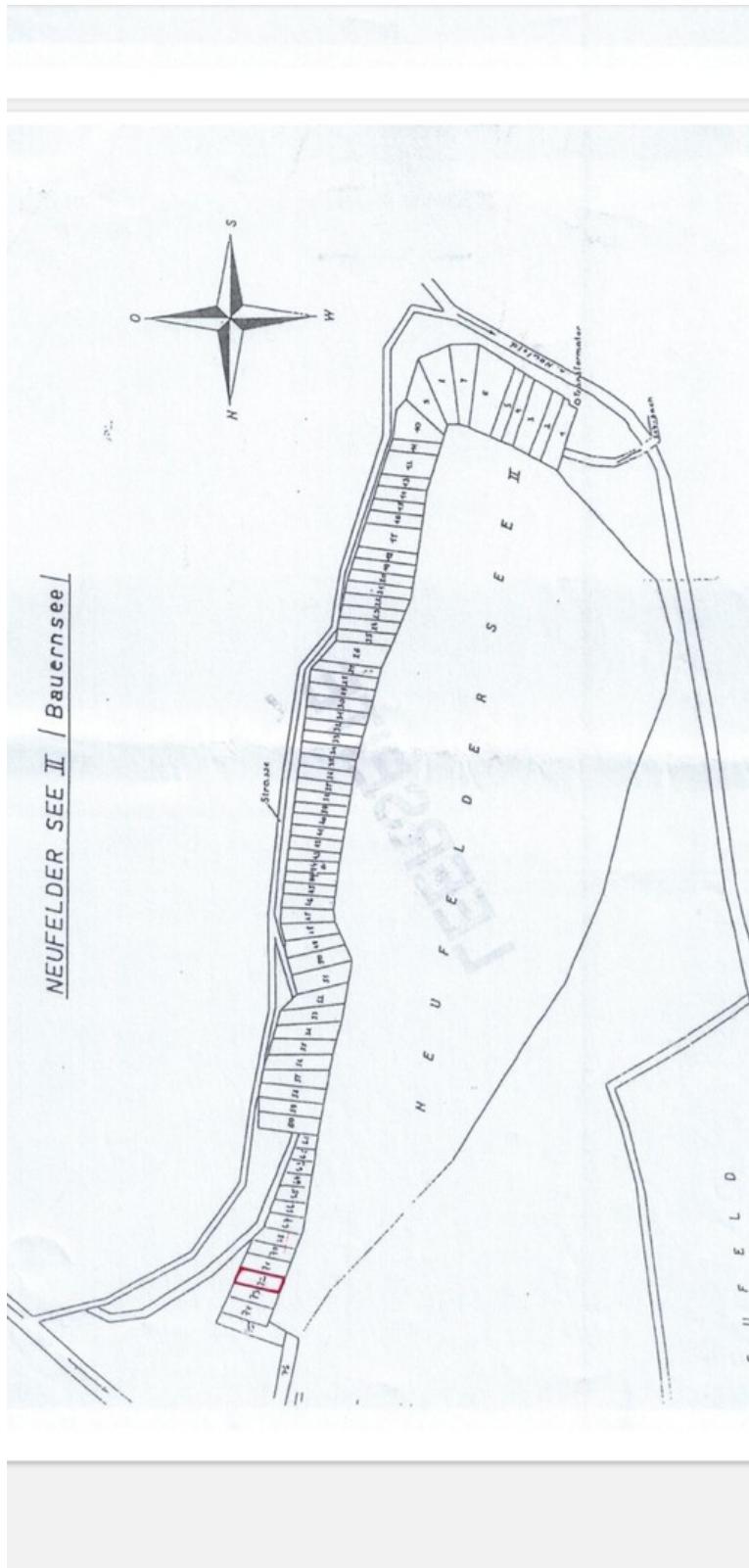
Vorgarten2

# Exposé - Galerie

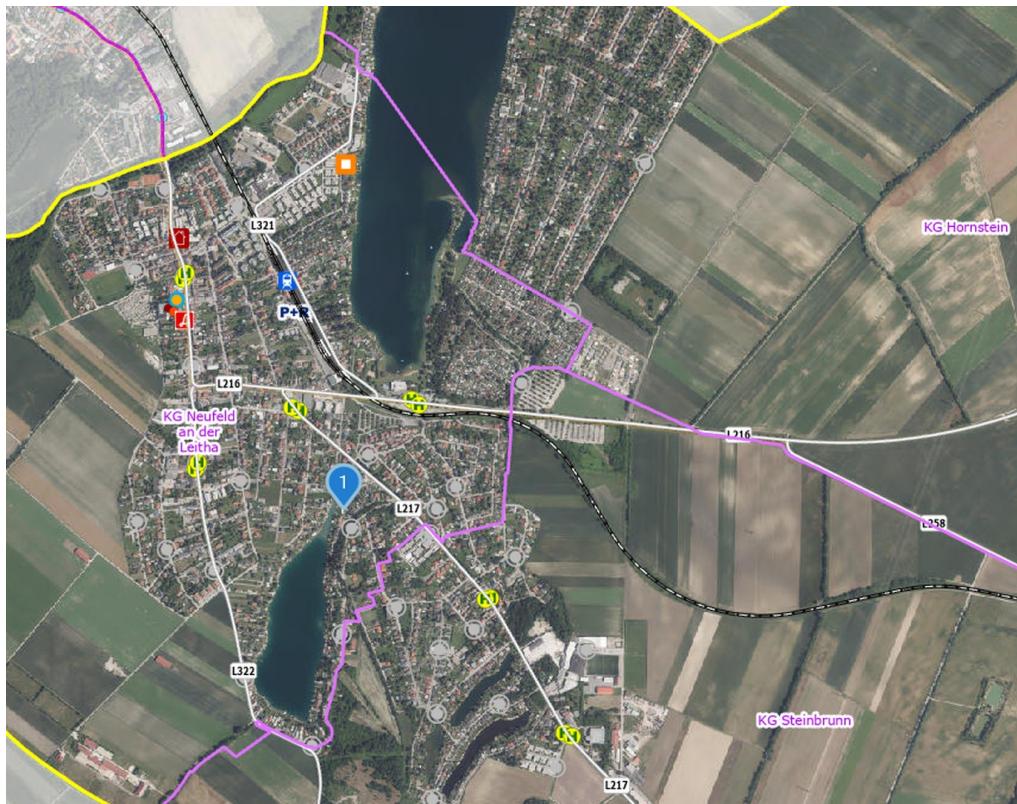


Vorgarten3

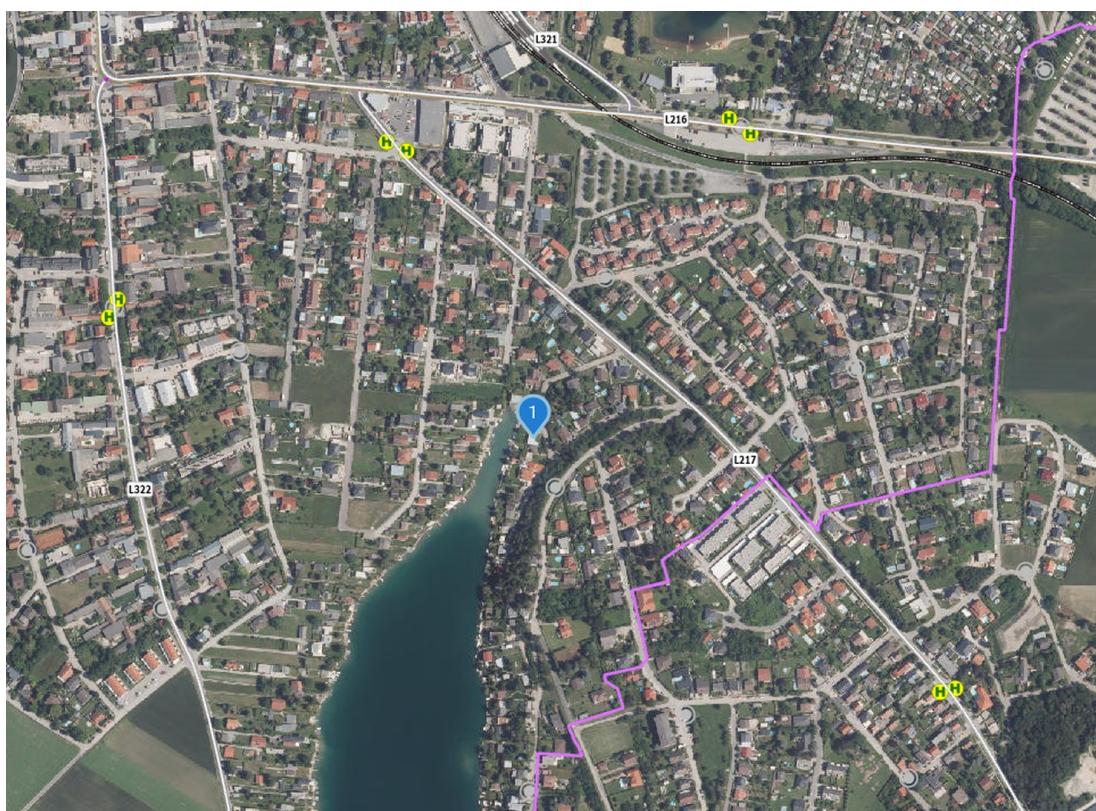
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

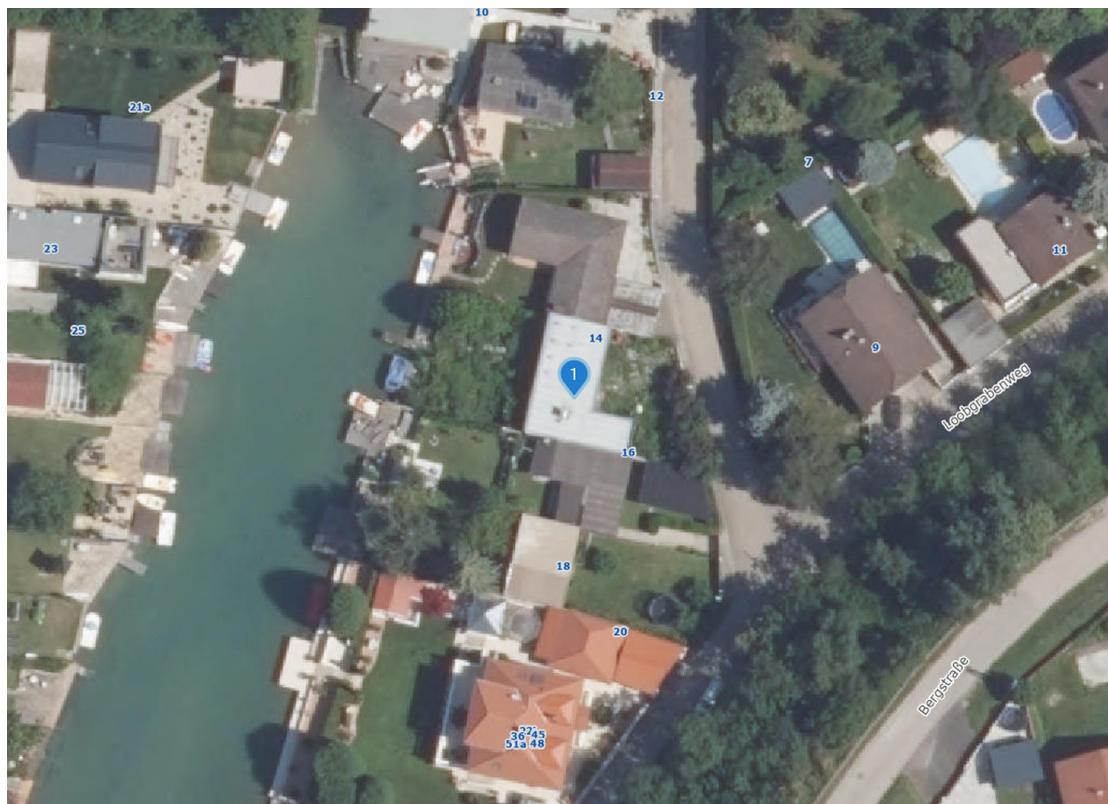


## Makrolage



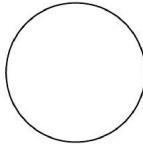
## Lage

# Exposé - Grundrisse



Mikrolage

# Exposé - Grundrisse

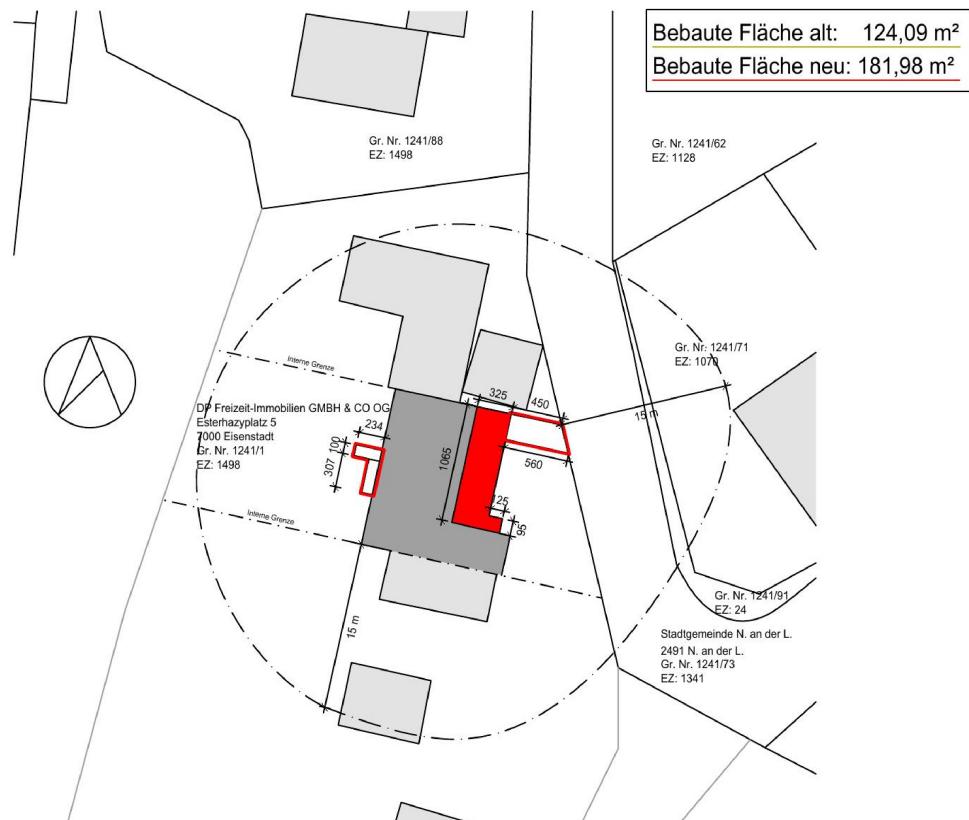
BEHÖRDE																																				
BAUWERBER	<p>Ing. Ernst Liska Anningerstraße 31/3/1 2340 Mödling</p>																																			
GRUNDEIGENTÜMER	<p>DP Freizeit-Immobilien GMBH &amp; CO OG Esterhazyplatz 5 7000 Eisenstadt</p>																																			
BAUFÜHRER	<p>wird bekannt gegeben</p>																																			
PLANVERFASSER	<p>STRUCT Baumanagement GmbH Kahlenberger Straße 11/Top 4 1190 Wien Tel: 01 370 36 60 <a href="http://www.struct.at">www.struct.at</a> <a href="mailto:office@struct.at">office@struct.at</a></p>																																			
<p>Ich bestätige, dass durch das (die) in dieser Bauanzeige angeführten Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen nach § 3 Bgl. BauG. nicht verletzt werden.</p>																																				
<p><b>EINREICHUNG</b></p> <p>FÜR DIE EERRICHTUNG EINES KAMINS</p> <table border="1"> <tr> <td>ADRESSE</td> <td colspan="3">LOOBGRABENWEG 16</td> </tr> <tr> <td>GRUNDSTÜCKSNR.</td> <td>1241/1</td> <td>KATASTRALM.</td> <td>02-11-2016</td> </tr> <tr> <td>EINLAGEZAH</td> <td>1498</td> <td>30014 NEUFEILD AN DER LEITHA</td> <td>1:100, 1:500</td> </tr> <tr> <td>GRUNDSTÜCKSDATEN</td> <td colspan="3">PLANGRÖSSE 0,84X0,297=0,25M<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>PLANDATEN</p> <table border="1"> <tr> <td>PLAN-NUMMER</td> <td>01</td> </tr> <tr> <td>DATUM</td> <td>02-11-2016</td> </tr> <tr> <td>MASSTAB</td> <td>1:100, 1:500</td> </tr> <tr> <td>PLANGRÖSSE</td> <td>0,84X0,297=0,25M<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>LEGENDE</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> BESTAND</td> <td><input type="checkbox"/> ABBRUCH</td> <td><input type="checkbox"/> ALUMINIUM</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> MAUERWRK</td> <td><input type="checkbox"/> HOLZ</td> <td><input type="checkbox"/> GIPS+</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> WD</td> <td><input type="checkbox"/> BETON</td> <td><input type="checkbox"/> WD</td> </tr> </table>				ADRESSE	LOOBGRABENWEG 16			GRUNDSTÜCKSNR.	1241/1	KATASTRALM.	02-11-2016	EINLAGEZAH	1498	30014 NEUFEILD AN DER LEITHA	1:100, 1:500	GRUNDSTÜCKSDATEN	PLANGRÖSSE 0,84X0,297=0,25M <sup>2</sup>			PLAN-NUMMER	01	DATUM	02-11-2016	MASSTAB	1:100, 1:500	PLANGRÖSSE	0,84X0,297=0,25M <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> BESTAND	<input type="checkbox"/> ABBRUCH	<input type="checkbox"/> ALUMINIUM	<input type="checkbox"/> MAUERWRK	<input type="checkbox"/> HOLZ	<input type="checkbox"/> GIPS+	<input type="checkbox"/> WD	<input type="checkbox"/> BETON	<input type="checkbox"/> WD
ADRESSE	LOOBGRABENWEG 16																																			
GRUNDSTÜCKSNR.	1241/1	KATASTRALM.	02-11-2016																																	
EINLAGEZAH	1498	30014 NEUFEILD AN DER LEITHA	1:100, 1:500																																	
GRUNDSTÜCKSDATEN	PLANGRÖSSE 0,84X0,297=0,25M <sup>2</sup>																																			
PLAN-NUMMER	01																																			
DATUM	02-11-2016																																			
MASSTAB	1:100, 1:500																																			
PLANGRÖSSE	0,84X0,297=0,25M <sup>2</sup>																																			
<input type="checkbox"/> BESTAND	<input type="checkbox"/> ABBRUCH	<input type="checkbox"/> ALUMINIUM																																		
<input type="checkbox"/> MAUERWRK	<input type="checkbox"/> HOLZ	<input type="checkbox"/> GIPS+																																		
<input type="checkbox"/> WD	<input type="checkbox"/> BETON	<input type="checkbox"/> WD																																		

# Exposé - Grundrisse

## Einverständniserklärung der Nachbarn:

Mit ihrer Unterschrift erklären sich die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baus weniger als 15m entfernt sind mit dem planlich dargestellten Bauvorhaben einverstanden.

<u>Eigentümer</u>	<u>Grundstück</u>	<u>Datum</u>	<u>Unterschrift</u>
	Gst. Nr. 1241/71 EZ. 1070		
	Gst. Nr. 1241/91 EZ. 24		



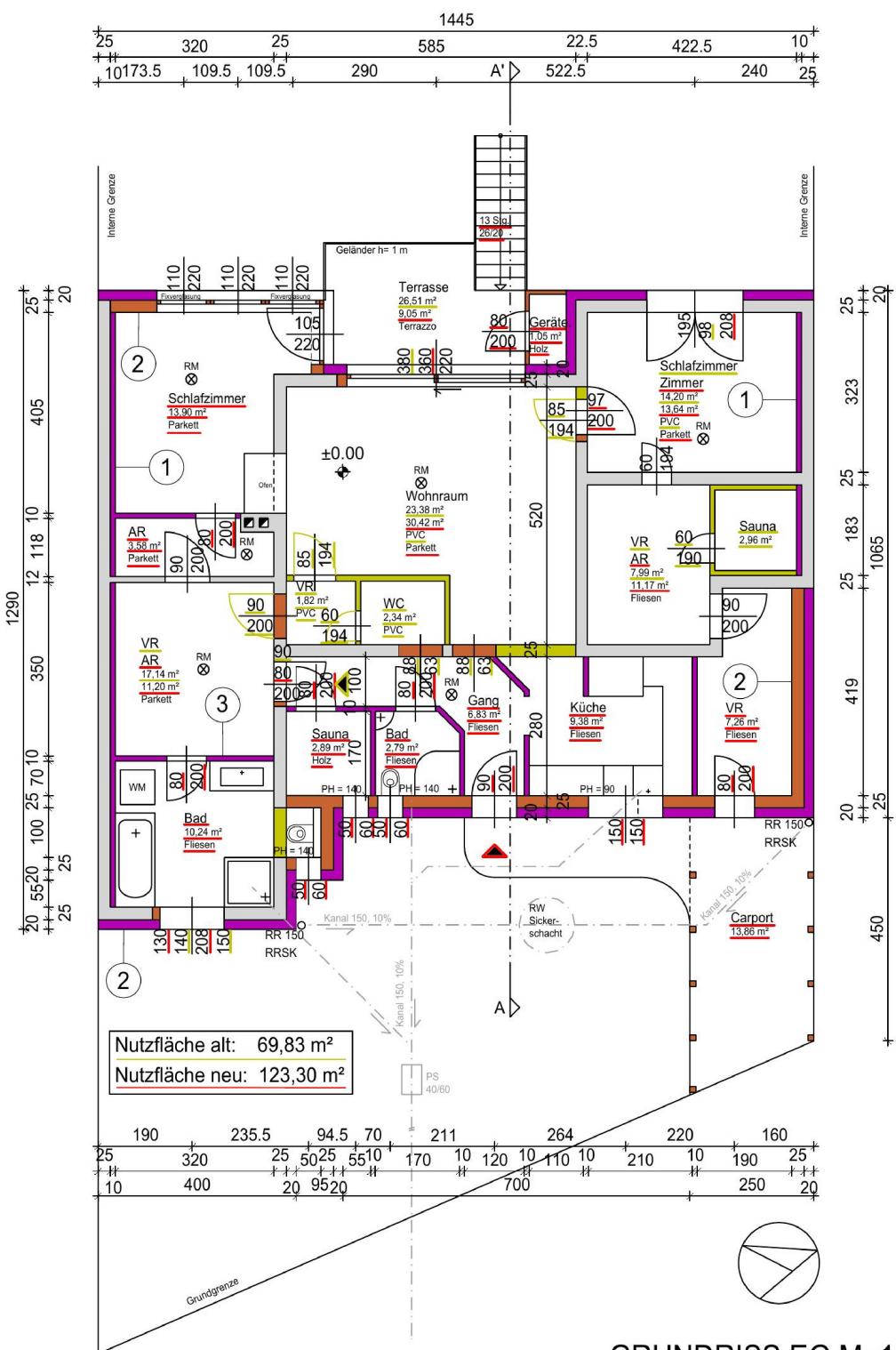
Koten prüfen  
Alle Maße entsprechend Bestandsunterlagen

# Exposé - Grundrisse

Wände:	Böden:	Dächer:
<u>1- Außenmauer (Best. erneuert)</u>	F30	
Fassadenplatten	3,00 cm	
Holzriegelbau (dazw. WD)	16,00 cm	
Lattung (dazw. WD)	8,50 cm	
Dampfsperre	0,00 cm	
Installationsebene	5,50 cm	
Rigips	1,50 cm	
Innenputz	0,50 cm	
	35,00 cm	
<u>2- Außenwand</u>	F30	
Außenputz	1,50 cm	
EPS VWS	16,00 cm	
OSB-Platte	2,50 cm	
Holzriegelbau	16,00 cm	
Dampfsperre	0,00 cm	
Installationsebene	5,50 cm	
OSB-Platte	1,50 cm	
Rigips	1,50 cm	
Innenputz	0,50 cm	
	45,00 cm	
<u>3- Innenwand</u>	F30	
Rigips	1,25 cm	
C-Profil	7,50 cm	
Rigips	1,25 cm	
	10,00 cm	
		Außenfenster neu U-Wert gesamt: max. 1,00 W/m²K U-Wert Verglasung: 1,00 W/m²K g-Wert:0,50 (Rollläden)
		Da resultierende Schalldämmmaß beträgt mind. 40dB
		Die Heizung erfolgt mittels Holzofen
		Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet Regenwasserversickerung auf Eigengrund
		Unvernetzter Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen

## AUFBAUTEN

# Exposé - Grundrisse



## GRUNDRISS EG M=1:100

# Exposé - Anhänge

## 1. Erweiterungsidee

