

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 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,83 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	69,83 m²	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 m²

Grundstücksgröße: 524 m²

Bebaute Fläche: 124,09 m²

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 m²

Neue Nutzfläche: 123,30 m²

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

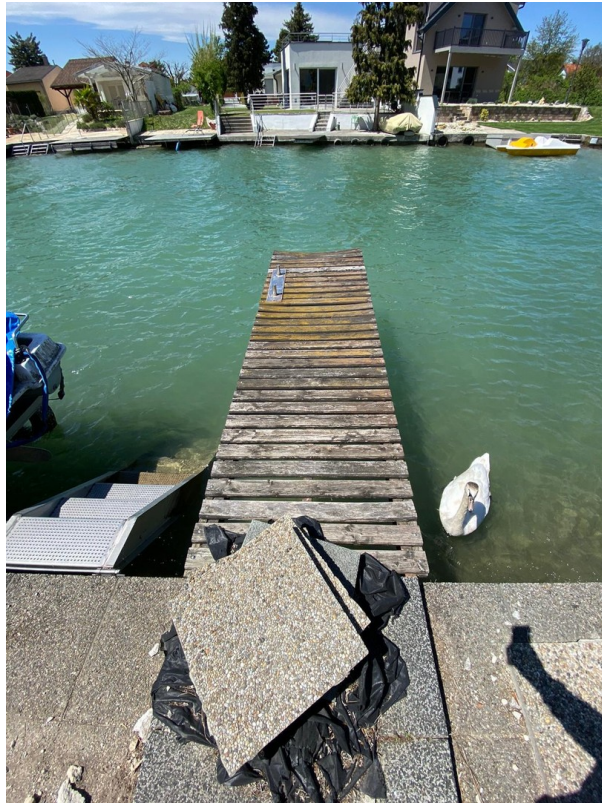


See2



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



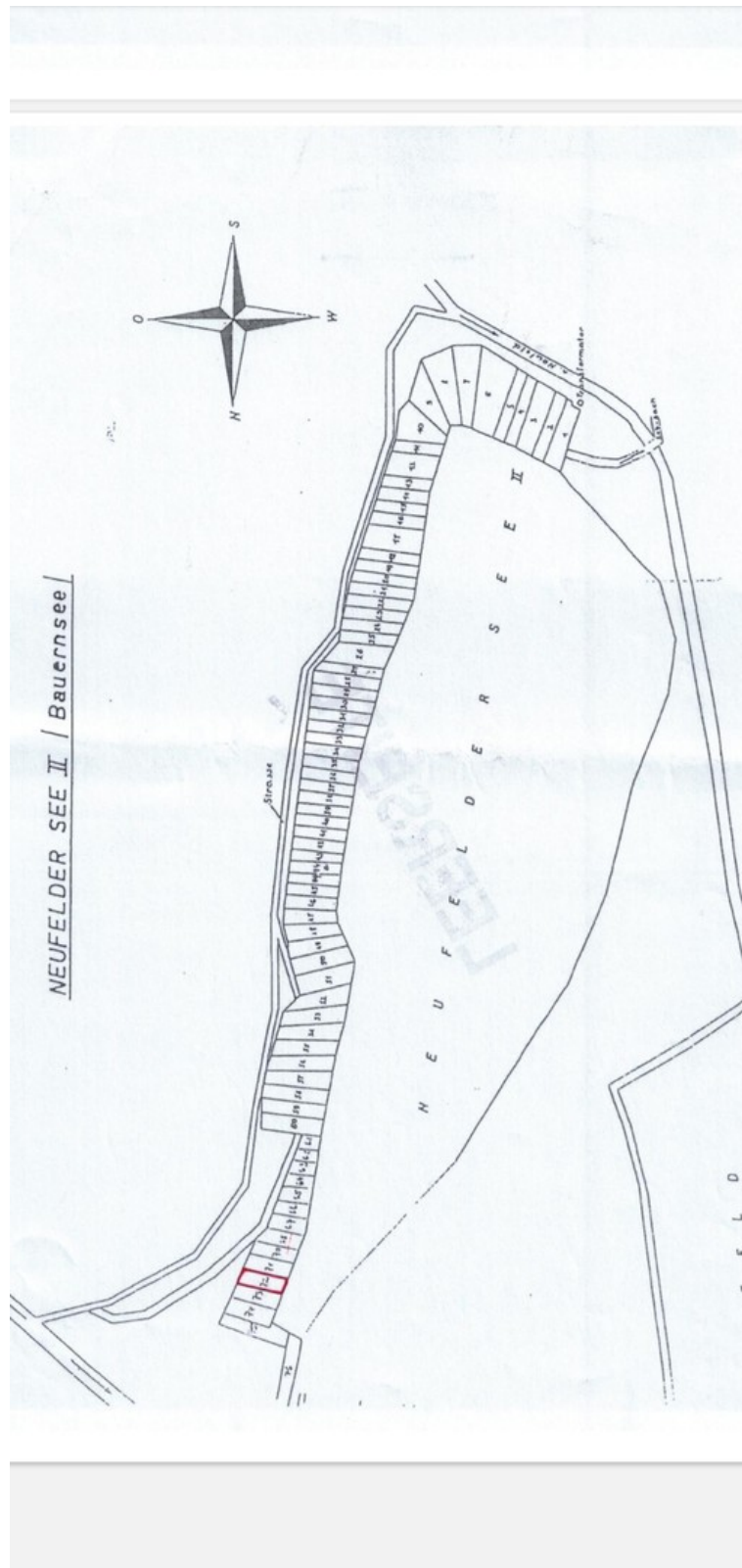
Vorgarten2

Exposé - Galerie



Vorgarten3

Exposé - Grundrisse

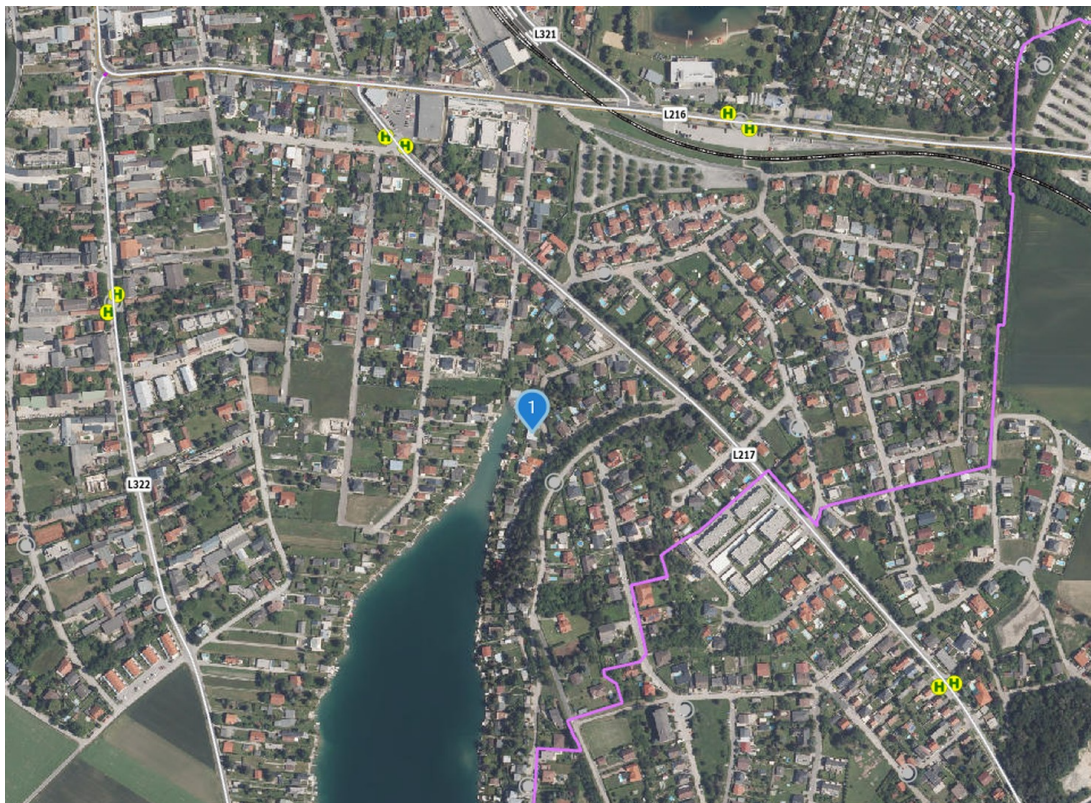


Parzellenplan

Exposé - Grundrisse

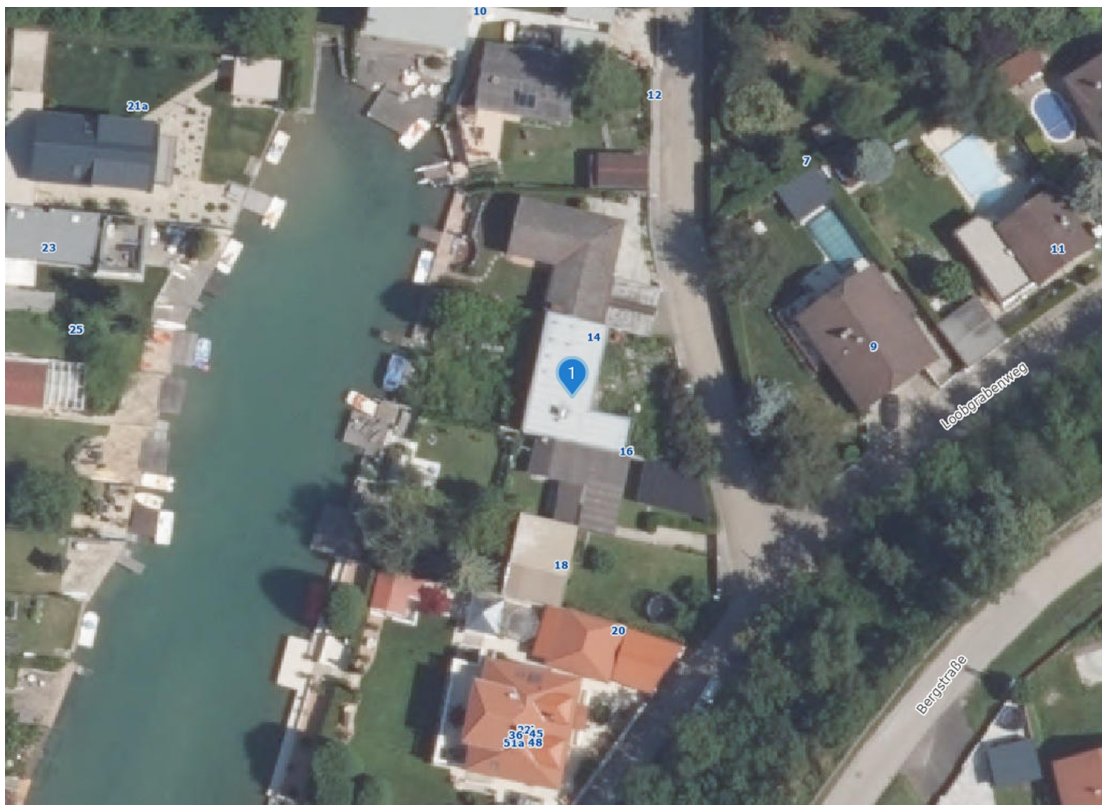


Makrolage



Lage

Exposé - Grundrisse



Mikrolage

Exposé - Grundrisse

BEHÖRDE	<div>EINREICHUNG</div> <div><div><div><div><div></div></div><div>BESTAND</div></div><div><div><div></div></div><div>ABBRUCH</div></div><div><div><div></div></div><div>MAUERWRK</div></div><div><div><div></div></div><div>GIPSK+WD</div></div><div><div><div></div></div><div>ALUMINIUM</div></div><div><div><div></div></div><div>HOLZ</div></div><div><div><div></div></div><div>BETON</div></div></div><div>LEGENDE</div></div> <div><div>PLAN-NUMMER01</div><div>DATUM02-11-2016</div><div>MASSTAB1:100, 1:500</div><div>PLANGRÖSSE0,84X0,297=0,25M²</div></div> <div>PLANDATEN</div>
---------	---

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES KAMINS

ADRESSELOOBGRABENWEG 16

GRUNDSTÜCKSNR.1241/1

EINLAGEZAHL1498

30014 NEUFELD AN DER LEITHA

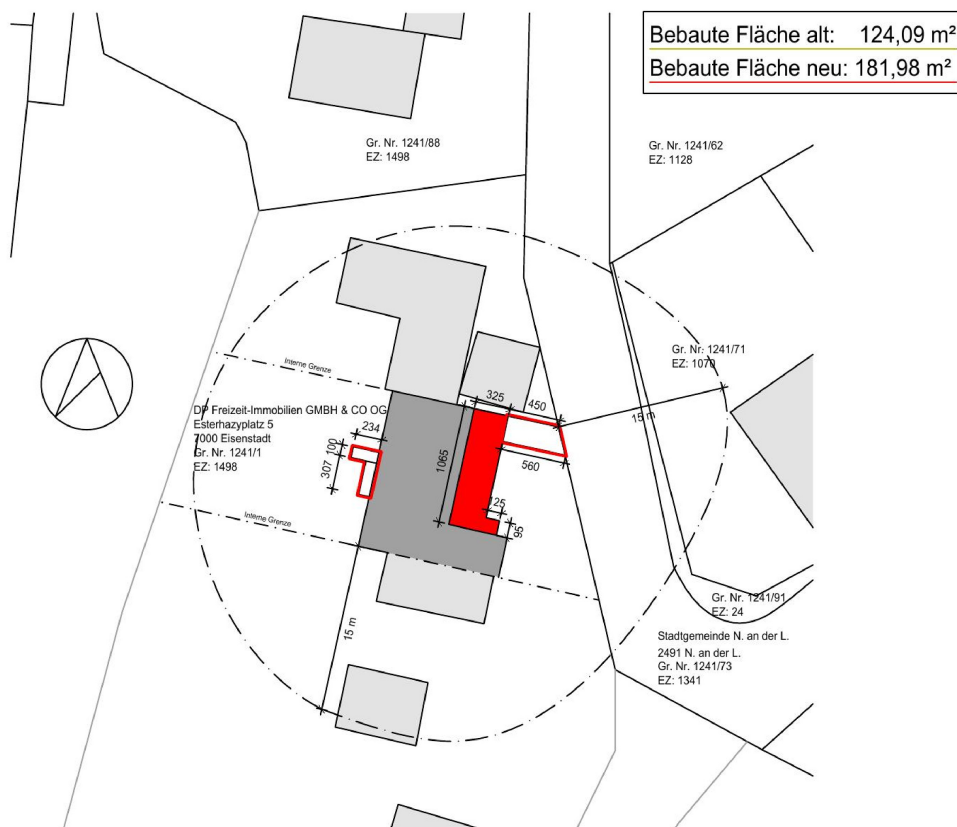
GRUNDSTÜCKSDATEN

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.

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



LAGEPLAN M=1:500

Koten prüfen
Alle Maße entsprechend Bestandsunterlagen

Exposé - Grundrisse

Wände:

<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
	<hr/> 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
	<hr/> 45,00 cm

<u>3- Innenwand</u>	F30
Rigips	1,25 cm
C-Profil	7,50 cm
Rigips	1,25 cm
	<hr/> 10,00 cm

Böden:

Dächer:

Außenfenster neu
U-Wert gesamt: max. 1,00 W/m²K
U-Wert Verglasung: 1,00 W/m²K
g-Wert: 0,50 (Rollläden)

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt mind. 40dB

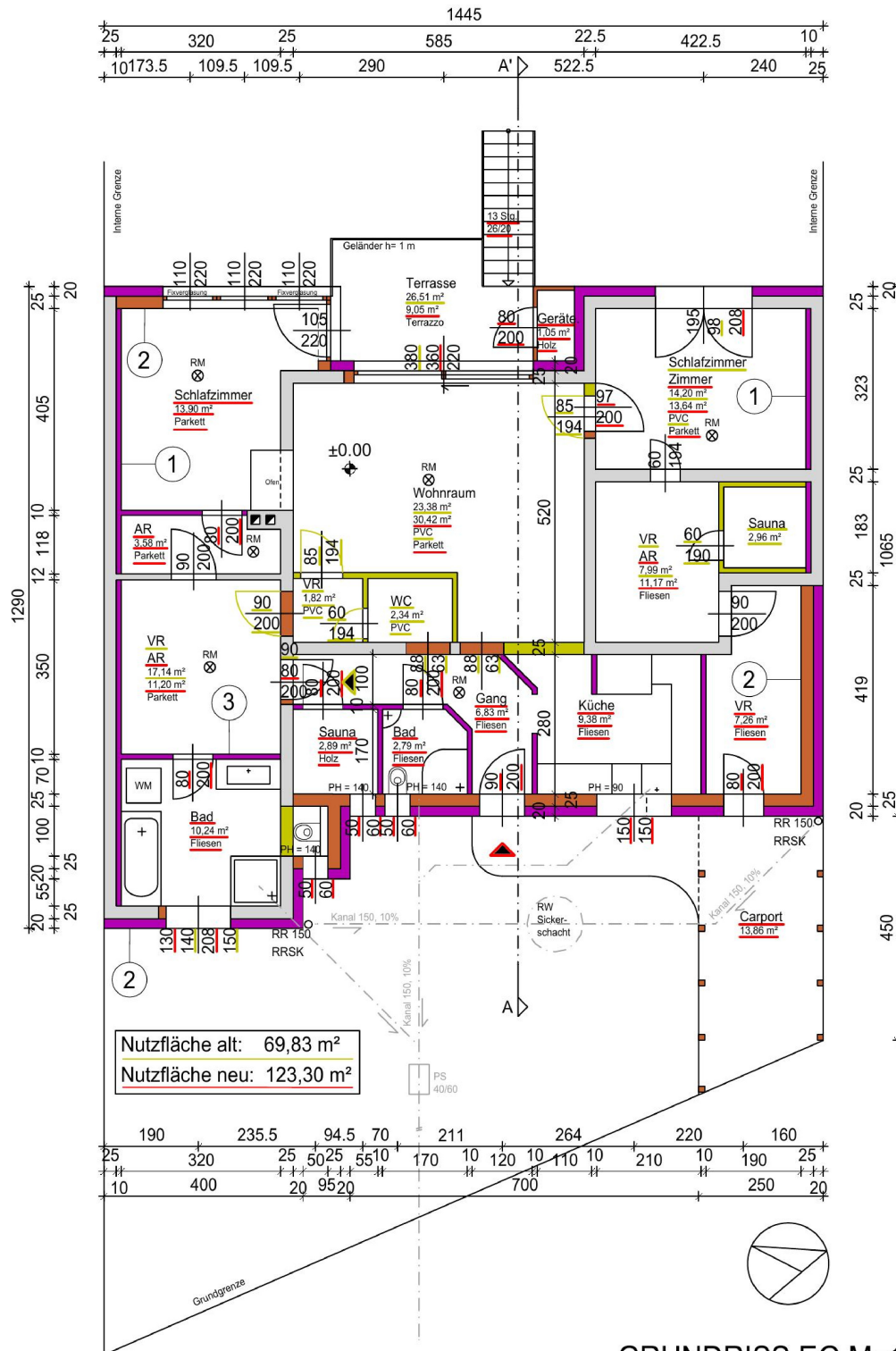
Die Heizung erfolgt mittels Holzofen

Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet
Regenwasserversickerung auf Eigengrund

Unvernetzter Rauchwammler in allen Aufenthaltsräumen
und Fluchtwegen

AUFBAUTEN

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Erweiterungsidee

