

Rarität: Uferparzelle am Neufeldersee Kleines Häuschen auf Esterhazy-Pachtgrund

Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	Seestraße 7, 2491 Hornstein Uferparzelle direkt am großen Neufeldersee (Nähe Yachtclub)		
Ausrichtung:	westseitig – traumhafte Sonnenuntergänge inklusive		
Eigentumsform:	Superädifikat auf Pachtgrund (Esterhazy)		
Grundstücksgröße:	ca. 302 m ²		
Haus:	Küche, Badezimmer, zwei kleine Schlafzimmer		
Baujahr:	1960er-Jahre, in Eigenregie durch den Großvater der aktuellen Pächter errichtet		
Unterlagen:	keine Pläne, Baugenehmigung oder Fertigstellungsanzeige vorhanden (Gemeinde Hornstein und Esterhazy sind informiert)		
Zustand:	renovierungsbedürftig		
Anschlüsse:	Wasser, Strom, Kanal		
Energieausweis:	nicht erforderlich		
Jährliche Pacht:	€ 11.442, --/Jahr: Miete 2025 – 2035 (wertgesichert nach VPI 2020) Weitergabe-Mietvertrag mit Vormietrecht auf weitere 10 Jahre: € 12.586, --/Jahr: Miete 2035 – 2045 (wertgesichert nach VPI 2020)		
Preis:	€ 199.000, -- (nicht verhandelbar)		
Nebenkosten:	Grunderwerbssteuer:	3,5 %	
	GB-Eintragungsgebühr:	1,1 %	
	Kaufvertragserrichtung:	1-3 %	
	Makler Provision:	3 % zzgl. 20 % USt.	

Objektbeschreibung:

Stellen Sie sich vor, Sie lassen den Tag bei einem gemütlichen Abendessen mit Blick auf den Neufeldersee ausklingen – während die Sonne langsam im Westen versinkt und der See in ein goldenes Licht getaucht wird. Dieses idyllische Sommerfeeling erwartet Sie hier täglich.

Das kristallklare Wasser lädt nicht nur zum Schwimmen ein, sondern bietet auch vielfältige Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten – vom Tauchen und Segeln bis hin zum Surfen, Stand-up-Paddling oder Kajakfahren. Die ausgezeichnete Wasserqualität spricht für sich! In unmittelbarer Nähe lädt das weitläufige Leithagebirge zu erholsamen Spaziergängen, Mountainbike-Touren oder zum Schwammerl-Suchen ein. Der Yachtclub befindet sich nur zwei Minuten entfernt!

Das idyllische, terrassenförmig angelegte Seegrundstück beherbergt ein kleines Haus, das vom Großvater der aktuellen Pächter eigenhändig errichtet wurde (Fertigstellung ca. 1967). Zu dem Gebäude liegen keine Pläne oder Genehmigungsunterlagen vor - sowohl der Gemeinde Hornstein als auch Esterhazy ist dieser Umstand bekannt.

Ein großzügiger Steg erweitert den Uferbereich und bietet direkten Zugang zum See.

Das Haus verfügt derzeit über eine Küche, ein Badezimmer und zwei kleinen Schlafzimmer. Es kann saniert oder abgetragen werden und gemäß den Bebauungsbestimmungen der Gemeinde Hornstein neu errichtet werden – eine ideal Basis für Ihren persönlichen See Traum.

Parkmöglichkeiten:

Auf dem Grundstück stehen zwei Stellplätze zur Verfügung; zusätzlich ist das Parken auf der Straße vor dem Grundstück möglich.

Lage und Infrastruktur:

Der Neufeldersee besticht durch seine perfekte Lage. Städte wie Baden, Eisenstadt, Wiener Neustadt, Wien sowie der Flughafen Schwechat sind schnell erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den nur 1,7 km entfernten Bahnhof Neufeld an der Leitha hervorragend. In nur 34 Minuten erreichen Sie mit dem Zug bequem den Bahnhof Wien Meidling. Supermärkte, Drogerien, Cafés, Bäckereien, Restaurants, Ärzte und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind mit dem Fahrrad oder Auto rasch erreichbar.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.





