

## Uferparzelle in Traumlage am Neufeldersee



### Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	Seestraße 171, 2491 Hornstein Uferparzelle direkt am großen Neufeldersee
Ausrichtung:	westseitig – traumhafte Sonnenuntergänge inklusive
Eigentumsform:	Superädifikat auf Pachtgrund (Esterhazy)
Grundstücksgröße:	ca. 355 m <sup>2</sup>
Haus:	Küche, Bad mit WC, zwei Zimmer plus Veranda
Zustand:	renovierungsbedürftig
Anschlüsse:	Wasser, Strom, Kanal
Energieausweis:	nicht erforderlich
Kosten Esterhazy:	Miete in den ersten 10 Jahren: € 13.449, --/Jahr* Betriebskosten 2025: € 323,54 (jährlich) Miete in den darauffolgenden 10 Jahren: € 14.794, --/Jahr* *wertgesichert nach VPI 2020 Errichtungsgebühr Mietvertrag einmalig: € 850,-- Vergebührung einmalig: € 1.385,75
Preis:	€ 499.000, --
Nebenkosten:	Grunderwerbssteuer: 3,5 % GB-Eintragungsgebühr: 1,1 % Makler Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

### Objektbeschreibung:

Ein Sommerabend am Wasser – das sanfte Glitzern des Sees, ein traumhafter Sonnenuntergang und das beruhigende Plätschern der Wellen. Am Neufeldersee dürfen Sie dieses Urlaubsgefühl Tag für Tag erleben.

Das klare, saubere Wasser lädt nicht nur zum Schwimmen und Abkühlen ein, sondern begeistert auch alle, die gerne aktiv sind – ob beim Tauchen, Segeln, Surfen oder Wingfoilen. Die hervorragende Wasserqualität ist seit Jahren ein Markenzeichen des Sees. Das Leithagebirge bietet ein Paradies für Naturfreunde: Wandern, Radfahren oder gemütliche Spaziergänge – hier ist alles möglich. Und wer die Gemeinschaft am Wasser liebt, freut sich über den ansässigen Yachtclub.

Das zum Verkauf stehende Seegrundstück befindet sich in einer der begehrtesten Lagen am Neufeldersee. Auf dem Grundstück steht derzeit ein kleines Holzhaus. Es umfasst aktuell eine Küche, ein Bad mit WC, zwei Zimmer sowie eine Veranda mit traumhaftem Seeblick.

Ob Sie das bestehende Gebäude sanieren oder lieber neu gestalten möchten – gemäß den Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Hornstein stehen Ihnen hier alle Möglichkeiten offen, Ihren ganz persönlichen Rückzugsort am Wasser zu schaffen. Ein einzigartiger Platz, um den Traum vom eigenen Haus am See Wirklichkeit werden zu lassen.

### 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 nahe gelegenen Bahnhof Neufeld an der Leitha hervorragend. Von dort gelangen Sie in nur etwa 30 Minuten bequem mit dem Zug zum 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.

### Haftung:

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

Es wird ausdrücklich auf ein familiäres Naheverhältnis zwischen Verkäufern und Maklerin hingewiesen.



## Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz  
Mobil: +43 664 460 0822  
E-Mail: [maklerin@gut-wohnen.eu](mailto:maklerin@gut-wohnen.eu)  
[www.gut-wohnen.eu](http://www.gut-wohnen.eu)

Besichtigung sind sehr gerne auch am Wochenende möglich!  
Bei weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins,  
freue ich mich über Ihren Anruf!





