

## **Wohnen mit Seeblick – Charmantes Haus auf Pachtgrund in 2451 Au am Leithaberge**



**Objektnummer: 342**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Au am Leithaberge
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T +43 13912230

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**FINAN-  
ZIERUNG,  
DIE ZU  
IHREM  
PROJEKT  
PASST**



# **EIN VERGLEICH LOHNT SICH – WIR MACHEN IHN FÜR SIE**

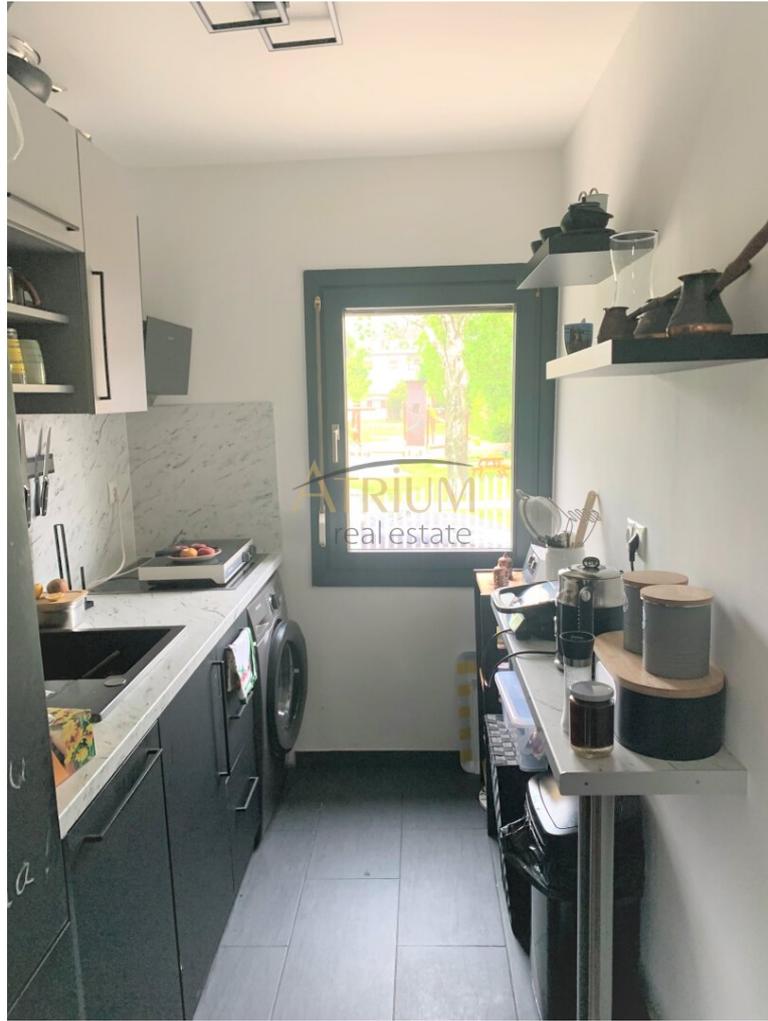
Jahrzehntelange Erfahrung.  
Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

**JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!**

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, **+ 43 699 11650314**







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein liebevoll modernisiertes Haus auf **Pachtgrund** in idyllischer Lage von **Au am Leithaberge** – nur **€ 220.000,-!**

Das Haus bietet ca. **51 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **3 Zimmer**, eine **moderne Einbauküche**, einen **Pellets-Heizofen** und hochwertige **Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung**. Highlight: der **eigene Garten mit traumhaftem Seeblick**.

? **Pachtgrundstück – wichtige Info:**

Die jährliche Pacht beträgt derzeit **€ 1.059,96 zzgl. Betriebskosten**. Der bestehende **Pachtvertrag läuft bis 31.05.2032** und kann übernommen werden.

Die pachtende Partei hat das Recht, das Grundstück **um weitere 60 Jahre zu gleichen Bedingungen** zu verlängern.

Die Immobilie ist **südostseitig ausgerichtet** und überzeugt mit guter Infrastruktur: **Bushaltestelle, Arzt und Supermarkt** befinden sich in der Nähe. Der **Donauradweg** lädt zu Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.

**Ideal als Haupt- oder Wochenendwohnsitz!**

Jetzt besichtigen und verlieben!

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic unter Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [stani@atrium-real.at](mailto:stani@atrium-real.at)*

*Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht! Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <6.500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap