Ganzjährig wohnen direkt am Wasser – gepflegter Bungalow auf Pachtgrund am Donau-Oder-Kanal



Objektnummer: 7939/2300159664

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,42
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	67,00 €
Sonstige Kosten:	1.200,00 €

Infos zu Preis:

Es fällt eine monatliche Pacht von € 1.200,- für die Doppelparzelle an.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser























Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues *Zuhause*

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wohlfühl-Bungalow am Donau-Oder-Kanal – ganzjähriger Rückzugsort für Singles & Paare

Wichtiger Hinweis vorab: Das Haus wird als **Superädifikat auf Pachtgrund** verkauft. Für die großzügige Doppelparzelle fällt derzeit eine **monatliche Pacht von € 1.200,-** an.

Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen.

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem Kaffee auf der Terrasse, spazieren über Ihren **eigenen Steg** zum Wasser oder erkunden mit dem **Tretboot** den Donau-Oder-Kanal.

Am Abend genießen Sie die Ruhe der Natur oder werfen direkt vom eigenen Ufer aus die Angel aus.

Dieser gepflegte Wohlfühl-Bungalow bietet genau dieses Lebensgefühl – **ganzjährig als Hauptwohnsitz**.

Das ideale Zuhause für Singles oder Paare, die Ruhe, Natur und Privatsphäre schätzen.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wird durch eine **moderne Pelletsheizung** komfortabel beheizt.

Die Raumaufteilung ist perfekt auf ein oder zwei Personen abgestimmt:

Ein heller Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses, ergänzt durch ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 7 m², das sich ideal als Gästezimmer, Hobbyraum oder Ankleide eignet.

Das Büro ist über das Schlafzimmer erreichbar und eignet sich hervorragend als Homeoffice.

Ein weiteres Highlight ist die **großzügige Doppelparzelle** mit direktem Wasserzugang.

Ob Bootfahren, Angeln (mit gültiger Fischerkarte), Spaziergänge oder entspannte Stunden am Wasser – hier genießen Sie Tag für Tag ein Stück Urlaub direkt vor Ihrer Haustüre.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Ganzjährig als Hauptwohnsitz nutzbar
- Direkte Lage am Donau-Oder-Kanal
- Eigener Steg mit direktem Wasserzugang
- Tretboot inklusive
- Angelmöglichkeit direkt vom eigenen Ufer (vorbehaltlich der erforderlichen Berechtigungen)
- Moderne Pelletsheizung
- Gepflegter Bungalow in sehr gutem Zustand
- Großzügige Doppelparzelle mit viel Privatsphäre
- Ideal für Singles & Paare
- Ruhige Naturlage mit hohem Erholungswert
- Kaufpreis auf **€ 169.000,-** reduziert

Pacht & Kaufpreis

Das Haus ist als Superädifikat auf einer großzügigen Doppelparzelle **auf Pachtgrund**

errichtet. Für die Nutzung der beiden Grundstücksparzellen fällt derzeit eine **monatliche Pacht von insgesamt € 1.200,-** an.

Der **deutlich reduzierte Kaufpreis von 169.000 €** trägt den laufenden Pachtkosten Rechnung und ermöglicht einen attraktiveren Einstieg in diese außergewöhnliche Wohnlage direkt am Wasser.

Dieses Haus ist kein klassisches Familienhaus, sondern der perfekte Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität suchen.

Wenn Sie von einem Zuhause direkt am Wasser träumen, sollten Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Naturlage am **Donau-Oder-Kanal** in Groß-Enzersdorf – ein idyllischer Rückzugsort für alle, die Erholung und Natur direkt vor der Haustüre genießen möchten. Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden am Wasser gehören hier zum Alltag.

Trotz der Nähe zu Wien genießen Sie eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit nur geringem Fluglärm. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Groß-Enzersdorf und sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die nächstgelegene öffentliche Verkehrsanbindung ist etwa **15 Gehminuten** entfernt. Aufgrund der ruhigen Lage empfiehlt sich die Nutzung eines Autos im Alltag.

Wenn Sie von einem Zuhause direkt am Wasser träumen und Wert auf Ruhe, Natur und Lebensqualität legen, freue ich mich darauf, Ihnen diesen besonderen Wohlfühl-Bungalow persönlich zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und

erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap