Wohnen am Wasser! Saniertes Einfamilienhaus auf Pachtgrund am schönen 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:	195.500,00 €
Betriebskosten:	67,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

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 HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

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

Objektbeschreibung

Sympathisches Einfamilienhaus auf Pachtgrund am malerischen Donau-Oder-Kanal -

Wohnen wie im Urlaub!

Bei diesem gepflegten und komplett sanierten Bungalow auf einer Doppelparzelle mit viel Platz kommen Natur- und Wasserliebhaber voll auf Ihre Kosten.

Das Haus ist das ganze Jahr durchgehend bewohnbar - eine **moderne Pelletsheizung** im Winter und eine **Klimaanlage** für heisse Tage im Sommer sorgen für **maximalen Wohnkomfort.**

Der eigene, **private Badesteg** direkt am Wasser am unteren Teil des Grundstück lädt zum Relaxen, Sonnenbaden, Schwimmen, **Bootfahren oder Angeln** ein!

Der **pflegeleichte Garten** erstreckt sich bis nach unten zur befestigten **Seeterrasse** und dem **gemütlichen Holzsteg und dem Bootsanlegesteg** mit direktem Zugang zum Wasser.

Zwei tolle **große Terrassen** über die gesamte Breite des Grundstückes bieten ausreichend Platz zum gemeinsamen Essen mit Familie oder Freunden, zum Grillen, Spielen oder Sonnenbaden.

Das kompakte Haus bietet **Platz für ein Paar oder eine Familie mit einem Kind** – diese Räume finden Sie alle auf einer Ebene:

Vorzimmer / 7,4 m²

Wohnzimmer / 27,1 m²

Küche mit Speis / 8,3 m²

Badezimmer und WC / 4,2 m²

Kinderzimmer / 6,9 m²

Schlafzimmer / 12,0 m²

Schrankraum / 2,9 m²

Büro / 10,4 m²

Heizraum / 3,0 m²

Abstellkammer / 0,9 m²

In den letzten Jahren wurde einige **Sanierungsarbeiten** durchgeführt – **Dach** und Dachrinnen wurden erneuert, ebenso wurde eine **moderne Pelletsheizung** eingebaut.

Die Fassade ist mit einem **Wärmeschutz** versehen und wurde erst neu gestrichen.

Zwei PKW – Stellplätze in der Privatstrasse direkt gegenüber dem Eingang zum Bungalow stehen Ihnen zur Verfügung.

Die **Ausrichtung** des Hauses ist nach **Südosten**, was bedeutet, dass die Sonne vom Sonnenaufgang bis zum späten Nachmittag über das Grundstück wandert.

Die herrliche Grünruhelage direkt am türkisblauen Wasser machen diese Immobilie so einzigartig.

! Achtung: Es handelt sich um ein **Superädifikat** – das bedeutet, dass Ihr **Haus im Eigentum auf** einem **Pachtgrund** steht.

Der Pachtvertrag wird immer auf 10 Jahre abgeschlossen. **Die monatliche Pacht beträgt 1.200 Euro.**

Somit entfällt die Finanzierung des Grundstückes, was bei dieser Lage direkt am See und der Nähe zu Wien fast unbezahlbar wäre.

Lage:

Groß-Enzersdorf grenzt an den **22ten Bezirk** und verfügt über eine **ausgezeichnete Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Ärzte)**

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich wenige Minuten mit dem Auto entfernt (Marchfeldcenter).

Mit dem Auto erreichen Sie die **U2 Station Aspern** in **18 Minuten**.

Die **Griechische Taverne am Sachsengang** ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und lädt zu mediterranem Genuss ein!

Oder Sie betätigen sich sportlich und nutzten die **große Tennisanlage** in direkter Nähe .

Sind Sie Neugierig auf diese entzückende Immobilie geworden?

Dann stehe ich für alle Fragen und eine unverbindliche Besichtigung für Sie zur Verfügung!

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 <7.500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap