

**BABENBERGERSEE | JEDEN TAG URLAUB |
Seeliegenschaft mit Eigengrund | Münchendorf**



Objektnummer: 572

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	1989
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,92 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	48,74 €
Heizkosten:	4,04 €
USt.:	6,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



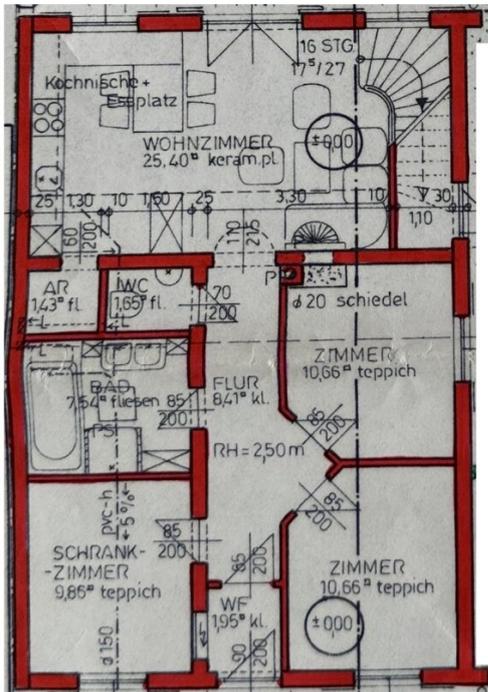
Katharina Hlawaty

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH

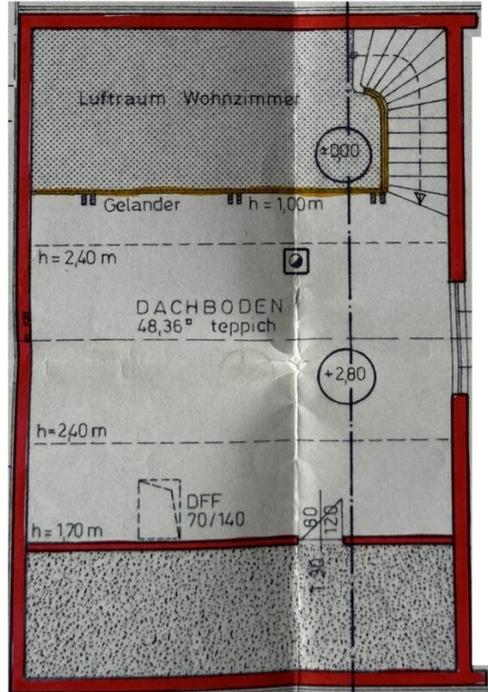




EG



OG



Planskizze

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 17 km südlich der Stadtgrenze von Wien gelegenes Einfamilienhaus mit eigenem Seezugang auf Privatgrund!

Das Haus liegt am Südostufer des Babenbergersees in Münchendorf, Bezirk Mödling.

Das 1989 fertiggestellte Gebäude steht auf 457 m² Eigengrund mit liebevoll angelegtem Garten, privatem Seezugang und bietet auf 2 Ebenen ca. 126 m² Nutzfläche.

Zur Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca.77,5 m²):

- Vorraum (Windfang) + Flur
- offener Ess-/Küchenbereich mit Kachelofen und Fensterfront Richtung See

- Ausgang auf die nordwestseitig ausgerichtete Terrasse

- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WM-Anschluss
- Separate Toilette

Obergeschoss:

- Offene Galerie mit ca. 48 m² | Wohnzimmer
- "Dachboden" als weiterer Abstellraum bzw. weitere Ausbaureserve

Außenbereich:

- seeseitig ausgerichtete Terrasse (Westen)
- romantischer Garten
- großzügiger Steg
- Gartenhütte
- Außenabstellraum (mit Therme)
- geräumige Garage mit ca. 17 m²
- 1 Außenabstellplatz

Weitere Informationen: Gas-Etagenheizung (Therme - über Radiatoren) und Kachelofen bzw. ebenso vorhanden: elektrische Fußbodenheizung | Klimaanlage im OG | Alarmanlage mit Polizeibenachrichtigung | *in den angegebenen Betriebskosten sind die Gemeindeabgaben, sowie der jährliche Mitgliedsbeitrag der Wassergenossenschaft noch nicht enthalten | ..

Öffentliche Anbindung / Lage: Durch die optimale Lage besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In 500 m Entfernung liegt die Bushaltestelle Münchendorf Babenbergersee d. Linie 221 (Flughafen Wien – Guntramsdorf Lokalbahn); Bahnhof Münchendorf in 2 Auto-Fahrminuten bzw. in einer Bushaltestation erreichbar; von dort

gelangen Sie mit der S60 binnen 29 Minuten zum Hauptbahnhof Wien. In direkter Umgebung finden Sie einige Nahversorger wie Lebensmittelanbieter (Billa, Spar); Kindergarten, Volksschule, Arzt und Bank im Ortszentrum; uvm..

Für nähere Informationen sowie Ihren persönlichen Besichtigungen erreichen Sie mich am besten unter: +43 664 14 24 164 oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <6.000m

Post <2.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap