

## Traumhaus am türkisblauen Badesee (Pachtgrund)



Wintergarten

**Objektnummer: 2003/11134**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 309,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,97
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

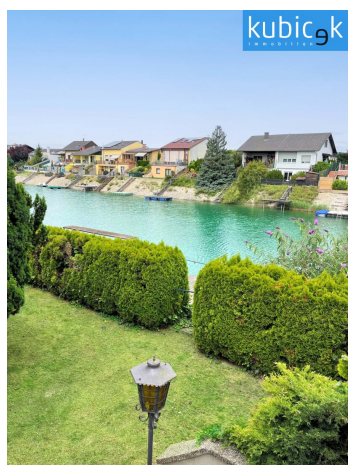
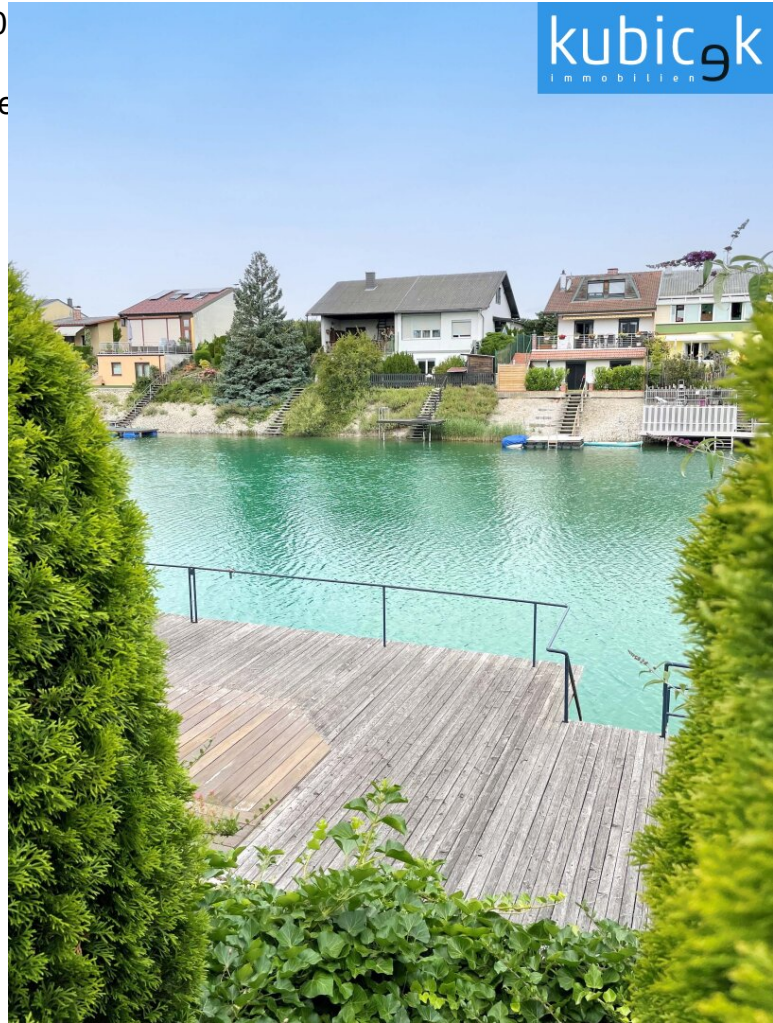
T +43 1 2031168-0  
H +43 650 6962929

F +43 1 2031168-40

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

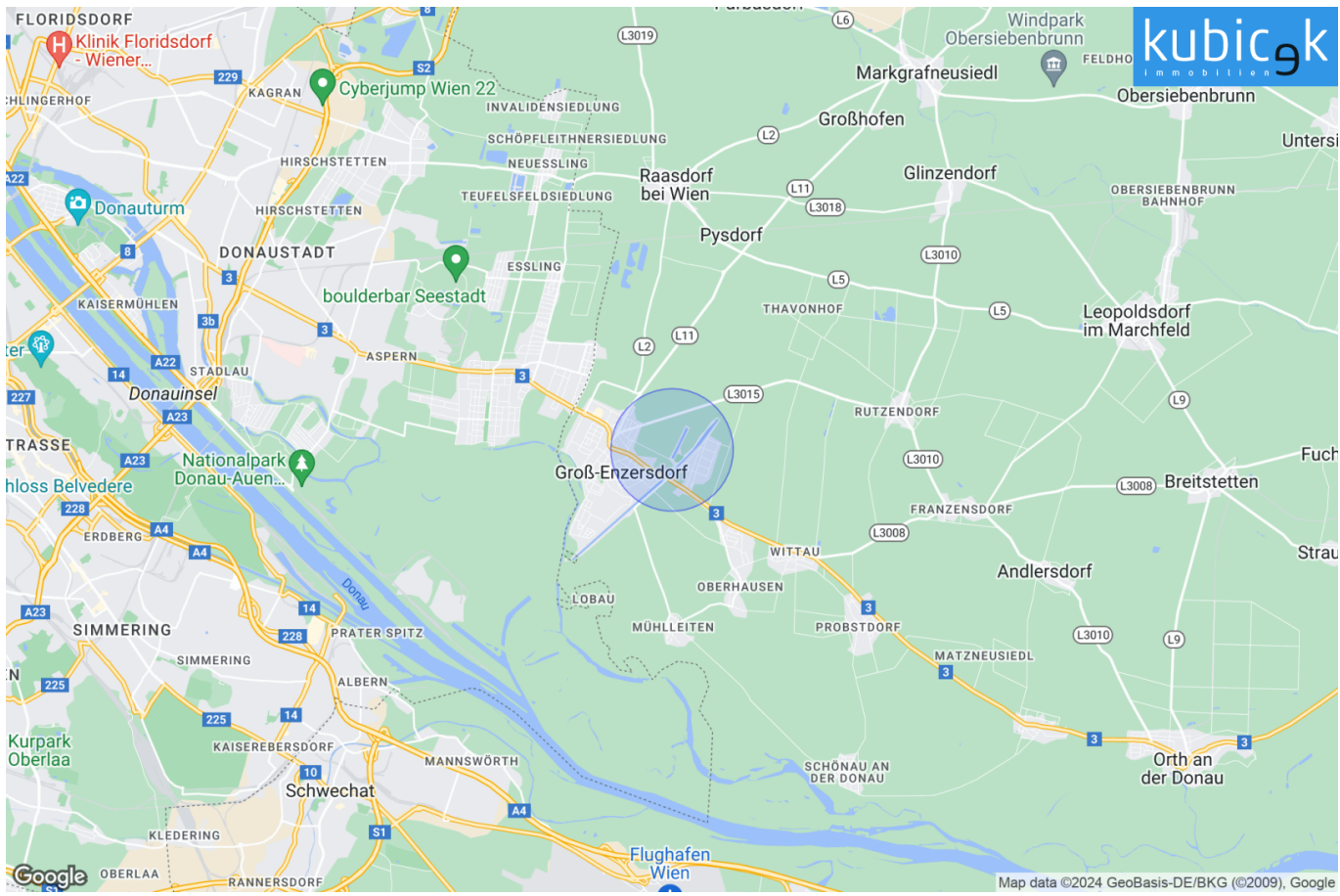
Grundstücke

100%



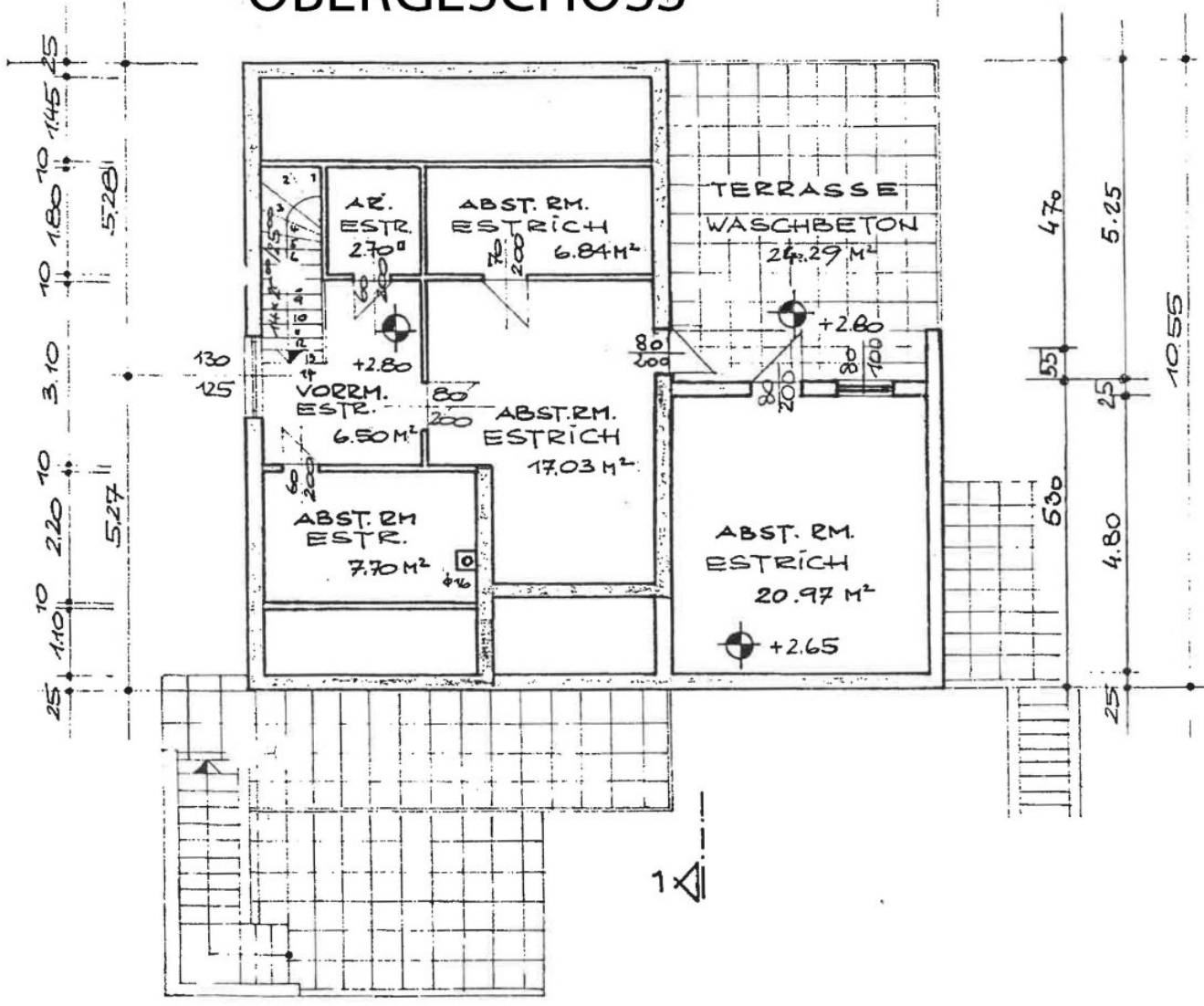








# OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus am See auf **Pachtgrund!** Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet zahlreiche Highlights und einen atemberaubenden Platz direkt am türkisblauen Badesee.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Wohnzimmer empfangen, das mit einem charmanten Kachelofen und einem atemberaubenden Ausblick in den Wintergarten besticht. Dieser bietet Ihnen einen nahtlosen Blick auf den idyllischen See, der zum Entspannen einlädt. Weiterhin erwartet Sie eine voll ausgestattete Küche, die mit Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank ausgestattet ist. Eine gemütliche Essecke schafft den idealen Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Auch das behagliche Schlafzimmer ist wie alle anderen Räume bequem vom Vorraum aus erreichbar, was den Grundriss besonders praktisch und einladend macht. Zusätzlich bietet das Erdgeschoss ein Badezimmer mit einem großen Handwaschbecken und einer Badewanne. Das WC befindet sich in einem separaten Raum. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt dafür, dass Sie alle Haushaltsutensilien ordentlich verstauen können.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist ein weiteres Schlafzimmer mit einem barrierefreien Badebereich und direktem Zugang zur wundervollen Terrasse mit einem idyllischen Teich und Grillplatz. Der Badebereich ist mit einer Dusche, einem WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Eine stilvolle Glaswand trennt diesen Bereich elegant ab.

Unter der Terrasse finden Sie zusätzlichen Stauraum – praktisch und gut durchdacht. Nur wenige Stufen trennen Sie vom wunderschönen See, der im Sommer zum Schwimmen und im Winter zum Eislaufen einlädt. Der weitläufige Badesteg bietet reichlich Platz zum Entspannen und Sonnenbaden, sodass Sie die idyllische Atmosphäre voll und ganz genießen können.

Im Obergeschoss befindet sich ein großer Raum mit Zugang zur Terrasse von wo Sie den Blick über das Marchfeld schweifen lassen können. Dieser Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zusätzliches Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyraum.

Die Garage verfügt über ein elektrisches Sektionaltor und bietet Platz für ein kleines Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Außerdem bietet diese Liegenschaft noch einen Brunnen.

Das Haus befindet sich auf einem Pachtgrundstück, es handelt sich um eine Doppelparzelle mit einer geschätzten Grundfläche von ca. 560 m<sup>2</sup>. Ein neuer Pachtvertrag wird für 10 Jahre abgeschlossen, wobei die jährliche Pacht ca. EUR 13.166,- beträgt.

## **Traumhaftes Einfamilienhaus am See auf Pachtgrund**

- ? Großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen und Wintergarten mit Seeblick
- ? Voll ausgestattete Küche, Schlafzimmer, Bad und separates WC
- ? Terrasse, Teich, Grillplatz, direkter Zugang zum See, großer Badesteg
- ? Obergeschoss vielseitig nutzbar, Garage mit elektrischem Tor

**Ihr Zuhause am Wasser!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap