Sommer - Sonne - Mariensee | Badebungalow mit direktem Seezugang

Objektnummer: 1893

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariensee
Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,15 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	38,00 €
Sonstige Kosten:	41,00 €
Infos zu Preis:	

Pacht jährlich: € 9.508,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

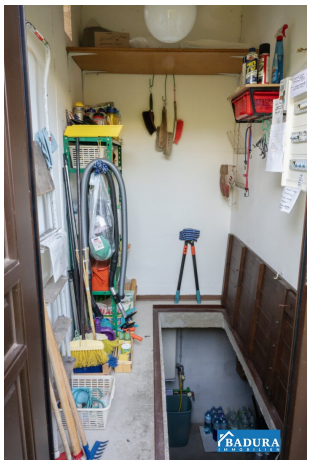
19
BADURA
IMMOBILIEN

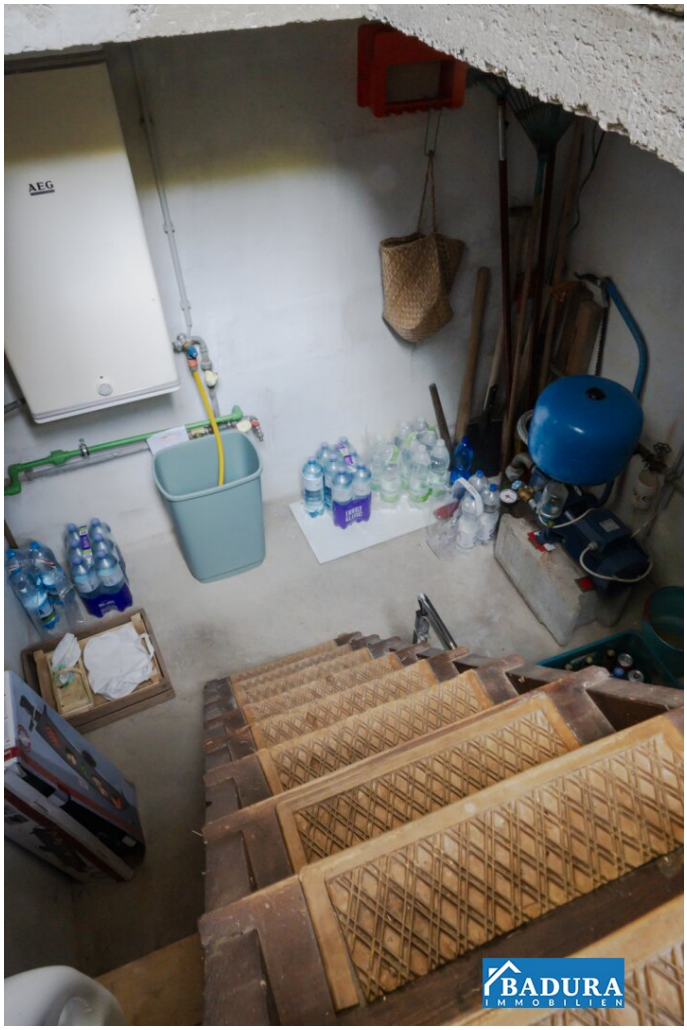
BADURA
IMMOBILIEN

BADURA
IMMOBILIEN

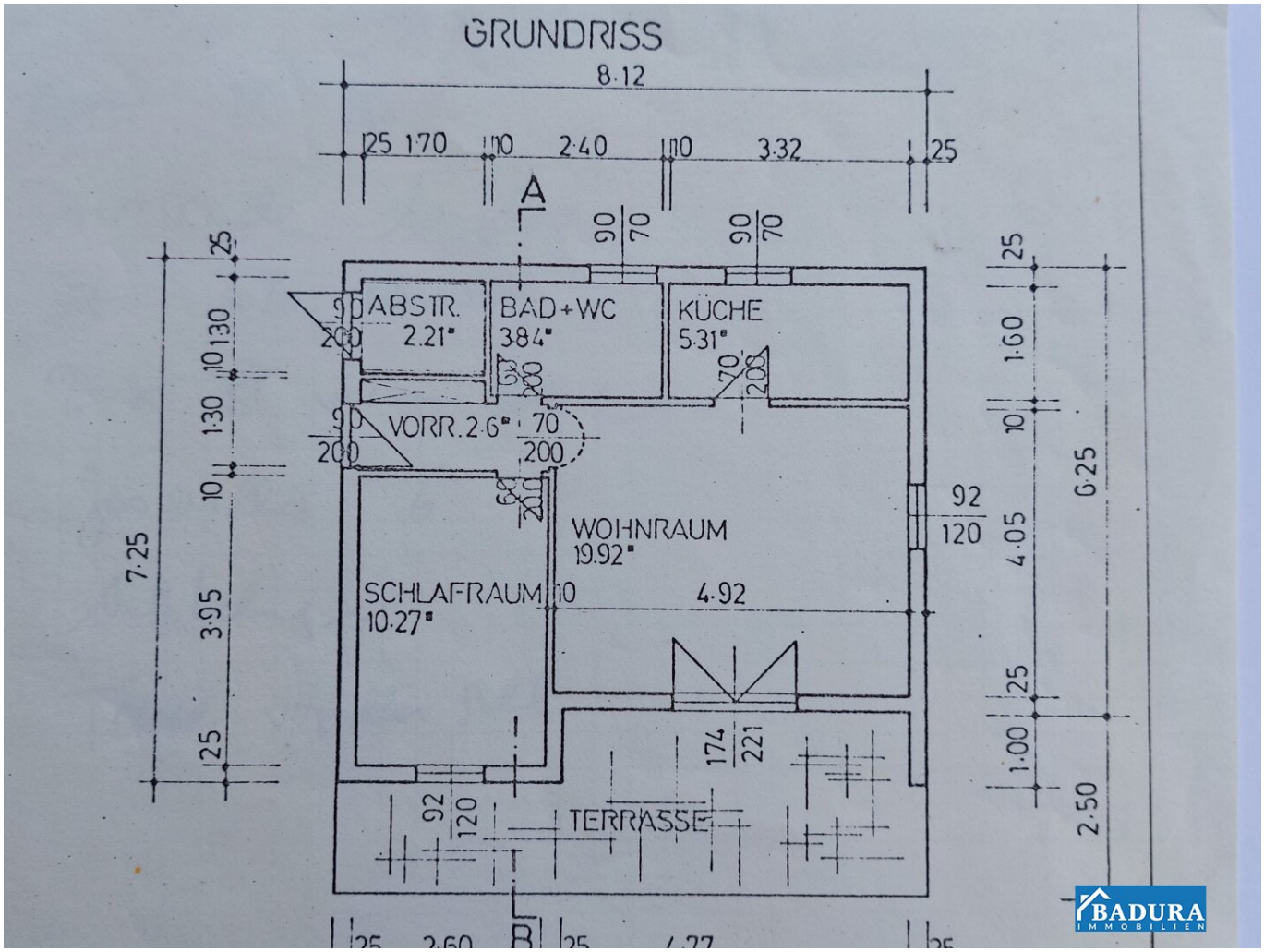
BADURA
IMMOBILIEN

BADURA
IMMOBILIEN




AEG
BADURA
IMMOBILIEN

BADURA


GRUNDRISS
8.12
25 1.70 10 2.40 10 3.32 25
A
ABSTR. 2.21
BAD+WC 3.84
KÜCHE 5.31
VORR. 2.6
WOHNRAUM 19.92
SCHLAFRAUM 10.27
4.92
TERRASSE
7.25
3.95
1.30
1.60
4.05
6.25
1.00
2.50
92
120
174
221
B
BADURA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Bungalow mit direktem Seezugang – Ihr Zweitwohnsitz in unmittelbarer Nähe zu Wien

Dieser **charmante Bungalow, Baujahr 1975**, bietet Ihnen Gelegenheit, in unmittelbarer Nähe zu Wien direkt am Wasser zu wohnen und den Luxus eines **privaten Seezugang**s zu genießen.

Nur eine kurze Fahrt von der Stadtgrenze Wien´s entfernt, erwartet Sie auf einem gepflegten **Grundstück von etwa 260 m²** eine Oase der Ruhe und Erholung – der perfekte Zweitwohnsitz, um die Seele baumeln zu lassen.

Auf **rund 44 m² Wohnfläche** verteilen sich ein gemütliches Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorraum und ein praktischer Abstellraum. Das **2020 komplett renovierte Badezimmer** ist mit einer bodenebenen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und wurde modern gestaltet. Eine DAN-Küche inklusive Geräte ist bereits vorhanden und spart Ihnen den Aufwand einer aufwendigen Kücheneinrichtung.

Für zusätzliche Erholungsmomente im Freien sorgen zwei großzügige Terrassen, die zu entspannten Stunden im Sonnenschein oder geselligen Abenden am Außenkamin einladen. Ein **5 m² großer Keller** bietet zusätzlichen Stauraum, **zwei PKW Stellplätze** befinden sich direkt vor dem Haus.

Nutzen Sie die unmittelbare Nähe zum Wasser für entspannte Tage am See, für Bootsfahrten oder für ein erfrischendes Bad direkt vor Ihrer Haustür. Hier finden Sie eine außergewöhnliche Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit in einer Lage, die ideal mit der Stadtnähe zu Wien harmoniert.

Dieser Bungalow könnte Ihr persönlicher Rückzugsort am Wasser werden – ein Zuhause mit Urlaubsflair, wann immer Sie es möchten. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen. Ihr ganz persönliches Refugium wartet auf Sie.

Es handelt sich hier um ein **Superädifikat** - das bedeutet, dass dieser Bungalow **im Eigentum** auf einem **Pachtgrund** steht. Der Pachtvertrag wird auf **10 Jahre abgeschlossen**. Die **jährliche Pacht** beträgt im Moment **EUR 9.508,--.**

Weitere Informationen und genaue Kostenaufstellung erhalten Sie gerne nach schriftlicher Anfrage!

KEYFACTS

- GST: ca. 260m²
- WFL: ca. 44m²
- Teilmöbliert, DAN Küche inkl. Geräte
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Elektroheizung inkl. Heizmatten im Wohnzimmer
- Wasser, Kanal, Strom, SAT TV, Gasanschluss an der Grundstücksgrenze vorhanden
- Kunstofffenster - 3fach verglast inkl. Außenläden, Fliegengitter und versperrbar
- Eigener Brunnen für Gartenbewässerung
- 2 Parkplätze, 2 Terrassen, Keller
- Seezugang

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das Freizeit- und Erholungsgelände am Mariensee bietet mit etwa 3 Hektar Wasserfläche eine ruhige und familiäre Atmosphäre. Groß-Enzersdorf selbst zeichnet sich durch ausgezeichnete Infrastruktur und umfassende Nahversorgung aus: Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind zahlreich vorhanden. Familienfreundlich und gut ausgestattet mit Kindergärten, Volksschule, Mittelschule und Gymnasium, ist die Gegend ideal für Jung und Alt.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie das Marchfeld Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Der nahe Nationalpark Donau-Auen lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Joggen ein – einfach ideal für Naturliebhaber. Ein Tenniscenter

sowie zahlreiche weitere Sportmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Mit der Buslinie 26A ab Groß-Enzersdorf gelangen Sie direkt zur U2 und haben so eine hervorragende öffentliche Anbindung nach Wien.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.750m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.750m
Universität <500m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.750m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <7.000m
Autobahnanschluss <7.750m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap