Schöner kann Sommer nicht sein! Eigengrund!

Eigener Seezugang

Objektnummer: 4794

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Breitensee
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	593,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 320,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,03
Kaufpreis:	249.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Andrea Kisch

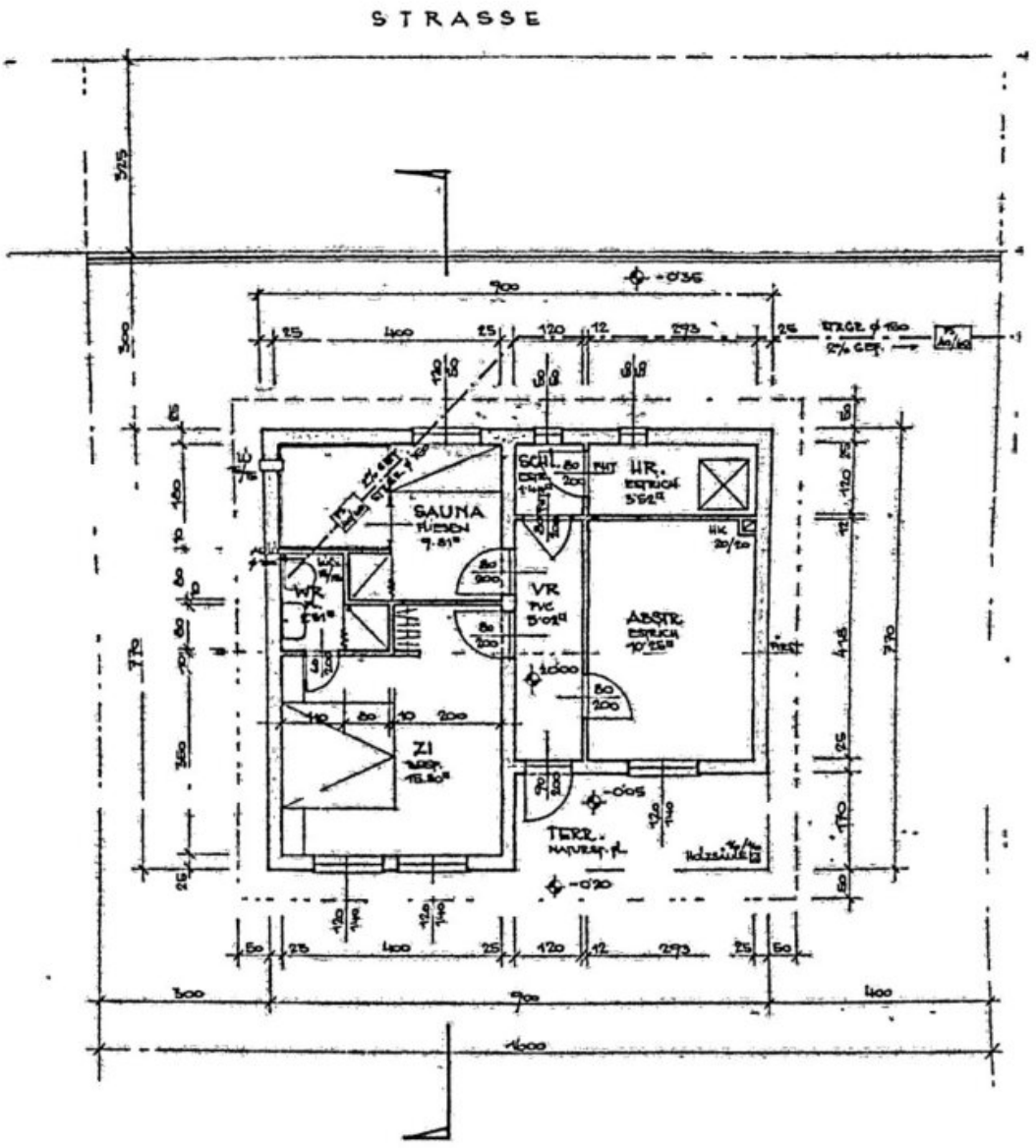
Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

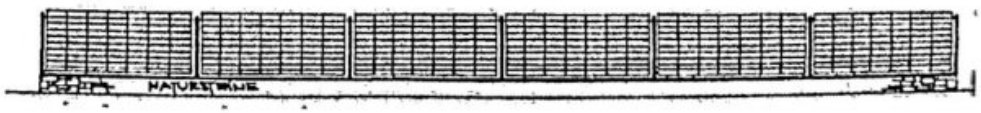
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

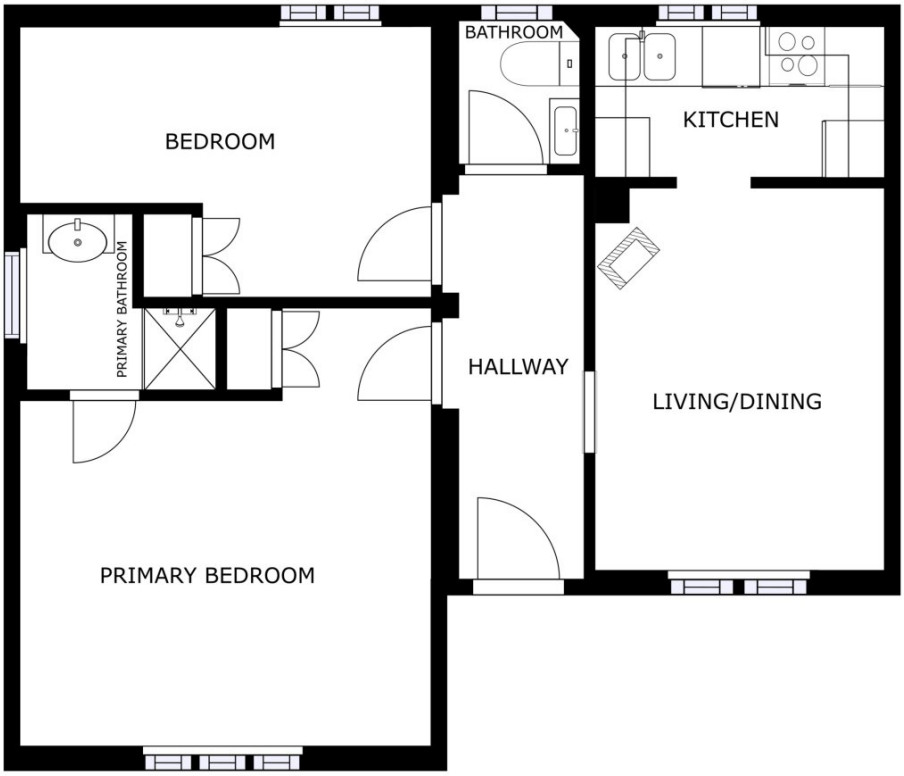
13

ERDGESCHOSS

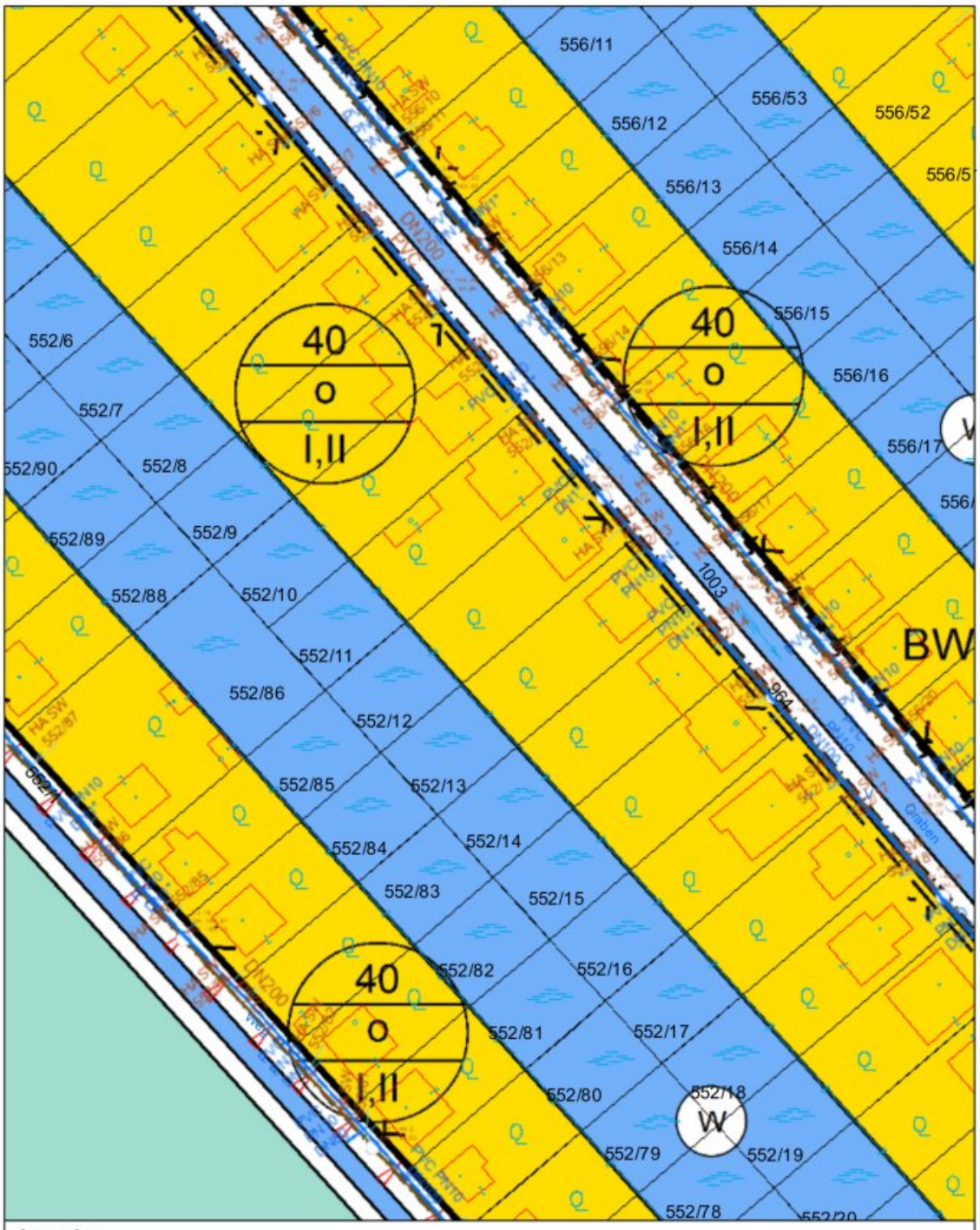


EINFRIEDUNG





SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



Lageplan

Stadtgemeinde Marchegg
2293 Marchegg, Hauptplatz 30
Tel: 02285/7100-11
e-Mail: gemeinde@marchegg.at

N

Plotdatum: 21.05.2025
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Celina Seehofer_Marchegg

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter

Objektbeschreibung

Kennen Sie Breitensee im Marchfeld? Dieses kleine Haus mit großem, romantischen Garten liegt in absoluter Ruhelage direkt am Badesee, natürlich mit eigenem Seezugang! Vom Garten zum Steg und ins herrliche Wasser!

Die Adresse "Feriendorf 1"ist ein wenig irreführend, denn auch wenn das Haus eher als Sommerhaus konzipiert wurde - natürlich können Sie hier auch ganzjährig wohnen!

Die Immobilie ist aus den frühen 70er-Jahren, von außen hübsch und gepflegt, innen benötigt sie allerdings liebevolle Zuwendung in Form einer Modernisierung, zumindest wenn sie mehr als ein Sommerhaus sein soll.

Das Highlight ist natürlich einerseits der wunderschöne, sonnige Garten (mit Gartenhütte) und andererseits der hauseigene Zugang zum Badesee.

Schöner kann Sommer nicht sein!

AUF EINEN BLICK:

- Eigengrund
- Grundstücksfläche ca. 1009m², **davon ca. 320m² Seeanteil**
- Grundstücksfläche ohne Seeanteil ca. 698m²
- Baujahr ca. 1970
- Wohnnutzfläche ca. 63m²
- 3 Zimmer
- Heizung Elektroradiatoren und Kaminofen

- Eigener Zugang zum Badesee
- Carport für 2 Autos
- Modernisierungsbedarf
- Ruhelage
- Achtung: Hunde dürfen nach den Statuten der Wassergenossenschaft nicht in den See!

DIE LAGE:

Top! In ca. 5 Minuten sind Sie mit dem Auto bei der Bahnstation Breitensee (6 Minuten mit dem Fahrrad), in 6 Autominuten sind Sie beim Bahnhof Marchegg, innerhalb von ca. 8 Minuten sind Sie beim Billa Supermarkt in Lassee, bei der Pizzeria in Lassee und beim Allgemeinmediziner. **An der Stadtgrenze Wien (Essling) sind Sie in ca. 28 Minuten.**

DER KAUFPREIS:

€ 249.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung** von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in

kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <4.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Post <4.000m
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap