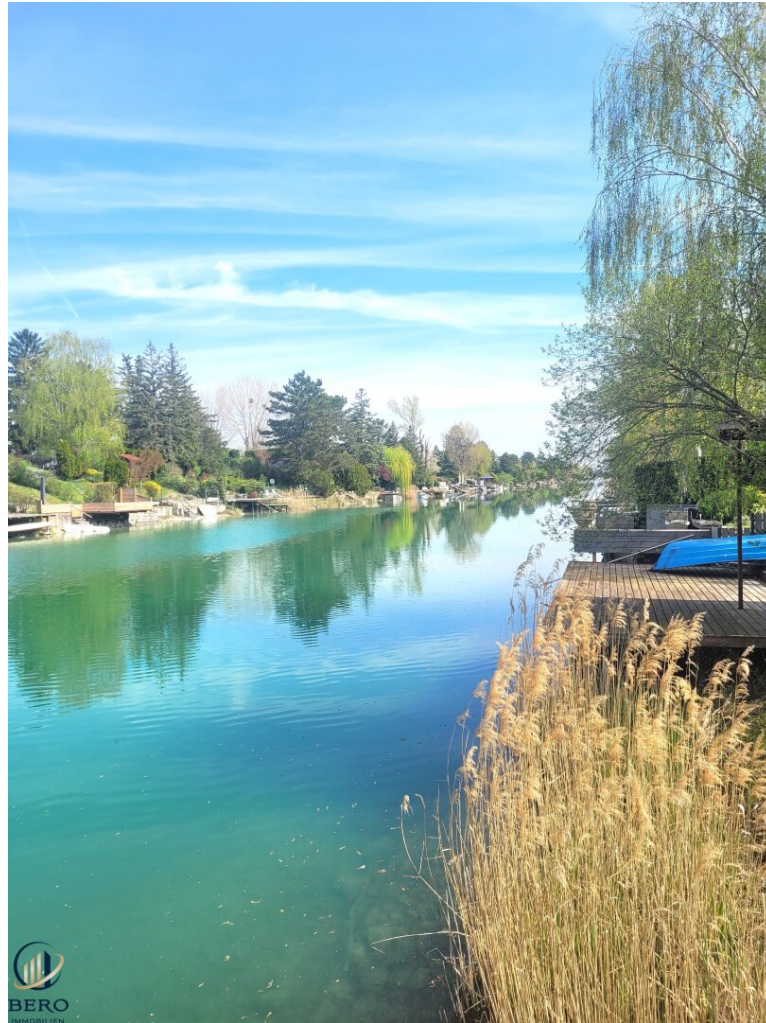


## **Einmalige Rückzugsoase direkt am Donau-Oder-Kanal**



**Objektnummer: 5660/7668**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2301 Groß-Enzersdorf   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert           |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 84,77 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 103,07 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                      |
| <b>Garten:</b>                       | 486,00 m²              |
| <b>Keller:</b>                       | 5,94 m²                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A++ 66,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 315.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

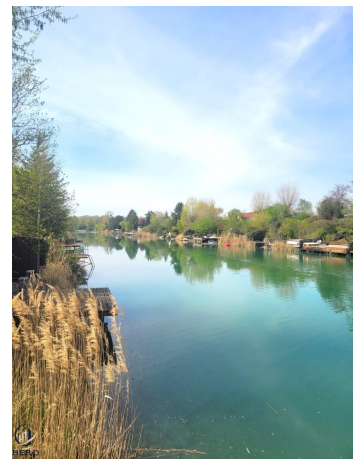
## Ihr Ansprechpartner

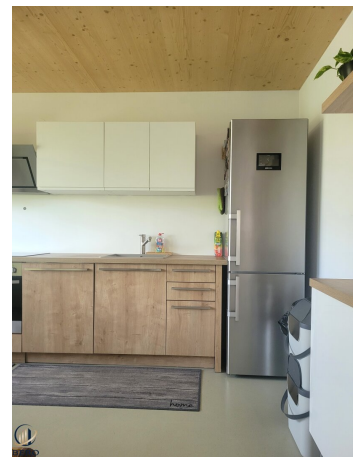


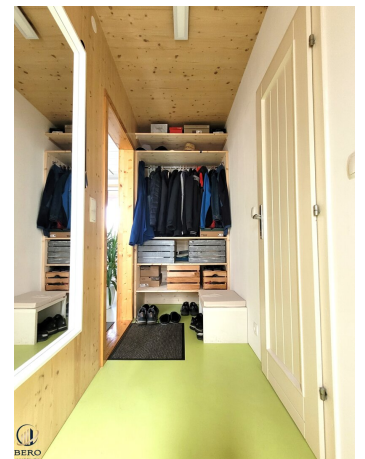
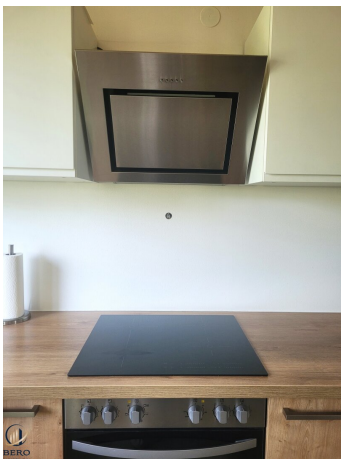
**Beatrix Fötsch**

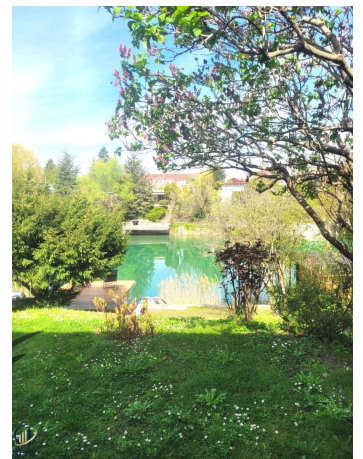




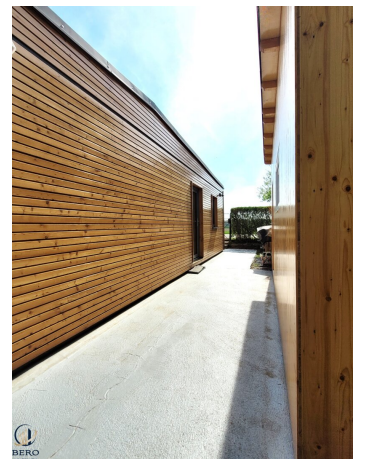


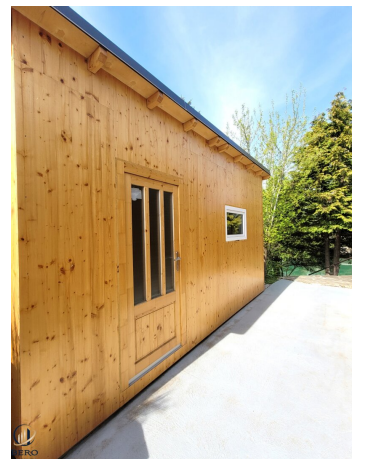




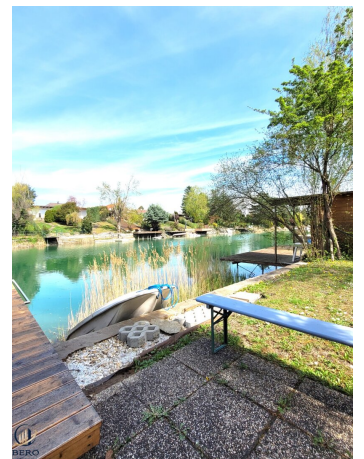


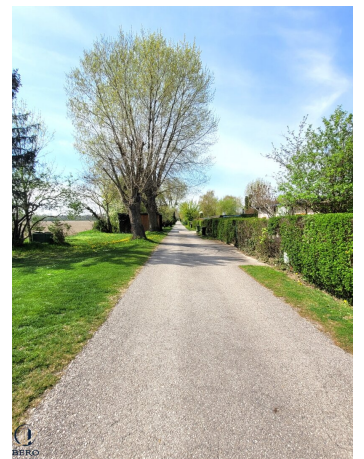
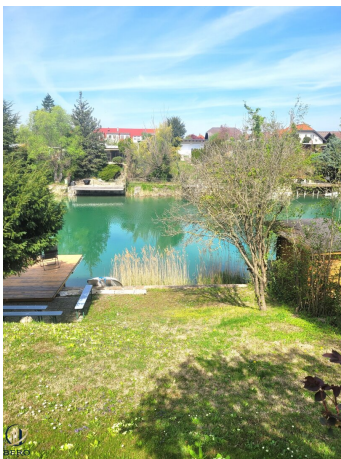














# Objektbeschreibung

## Einmalige Rückzugsoase direkt am Donau-Oder-Kanal

### Wohnen, wo andere Urlaub machen – stilvoll, naturnah und exklusiv

In einer der wohl idyllischsten Lagen in Groß Enzersdorf– direkt am Donau-Oder-Kanal – erwartet Sie ein ganz besonderer Rückzugsort: Dieser nachhaltig errichtete Bungalow vereint naturnahes Wohnen, moderne Ausstattung und absolute Privatsphäre. Die herrliche Grünruhelage direkt am Wasser macht diese Liegenschaft zu einer wahren Rarität. **Stellen Sie sich vor:** morgens barfuß durch den Garten, mittags ein Sprung ins kühle Nass vom eigenen Steg, abends gesellige Stunden auf der Terrasse beim Grillen mit Freunden. Ob Stand-up-Paddling, Schwimmen oder einfach nur „Garteln“ – hier gestalten Sie den Sommer genauso, wie Sie ihn lieben.

**Koffer packen und einziehen – alles ist bereit für Ihren neuen Lebensmittelpunkt.**

### Highlights der Immobilie

- **Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einem **ca. 600 m<sup>2</sup> großen und herrlich sonnigem Pachtgrundstück**
- **Privater Bootssteg & direkter Zugang zum Wasser**
- **2 großzügige Sonnen-Terrasse** mit Blick auf den Kanal
- **Pflegeleichter, liebevoll gestalteter Garten**
- **4–5 KFZ-Stellplätze** innerhalb eines Prekariums (privat nutzbar)
- **Ganzjährig bewohnbar** – ideal als Wochenendhaus oder als Zweitwohnsitz

### Raumaufteilung

- **Eingangsbereich / Vorraum** ca. 4,02 m<sup>2</sup>

- Helles, offenes und großzügiges Wohnzimmer a. 34, 81 m<sup>2</sup>, mit Zugang zur Terrasse ca. 13,20 m<sup>2</sup>
- Moderne, voll ausgestattete und offen gestaltete Küche (NOLTE) ca. 11,88 m<sup>2</sup>
- Geräumiges Schlafzimmer ca. 9,72 m<sup>2</sup> mit traumhaftem Gartenblick
- 3. Zimmer ca. 5,04 m<sup>2</sup>
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Waschtisch ca. 3,64 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette mit Waschbecken ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- Separater Technikraum ca. 4,92 m<sup>2</sup>
- Geräteschuppen ca. 5 m<sup>2</sup>
- Sonnenterrasse am Wasser ca. 20 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung auf höchstem Niveau**

- **Hausfassade** aus **sibirischer Lärche** (Doppelrombus)
- **Dach Prefa- saniert & gedämmt**
- Dachrinne aus Alu
- **3-fach verglaste Fenster & Terrassentüren** (INTERNORM) mit Insektenschutz &

elektrischen Rollläden

- **Große Hebeschiebetüre mit Dämpfer**, Sicherheitstüre
- Technikraum: **Wasserpumpe**, 300l Speicher
- **Solaranlage** für Warmwasser (2 große Paneele, ca. 20 m<sup>2</sup>)
- **VR, Wohnbereich & Küche- industrieller Bodenbelag**,
- Wärmeschutzfassade
- Gedämmtes Dach
- **NOLTE-Küche** mit Geräten von Zanussi, Liebherr & Miele
- **Pelletofen**, jährlich überprüft
- Edelstahl-Rauchfang
- **Stark- und Schwachstrom**
- SAT-Anschluss
- Wasserfilter- & Entkalkungsanlage

**Es handelt sich um ein Superädifikat** – das bedeutet, dass Ihr Haus im Eigentum auf einem Pachtgrund steht. **Der Pachtvertrag wird auf 10 Jahre natürlich mit der Option auf Verlängerung** abgeschlossen. Die jährliche Pacht beträgt derzeit rund € 10.000. **Somit entfällt die etwaige Finanzierung des Grundstücks**, was bei dieser einmaligen Lage und

der Nähe zu Wien, fast unbezahlbar ist!

### **Infrastruktur & Umgebung**

**Hier erleben Sie das ganze Jahr über pure Lebensqualität – mit Sonne im Gesicht, Wasser vor der Tür und Wien nur einen Steinwurf entfernt**

In nur wenigen Minuten erreichen Sie das nahegelegene **Marchfeld Center**, das mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie überzeugt – ideal für den täglichen Bedarf und kleine Besorgungen zwischendurch. Ob Supermarkt, Drogerie, Modegeschäfte oder gemütliche Cafés – hier finden Sie alles an einem Ort, bequem und stressfrei.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befindet sich außerdem die beliebte „**Griechische Taverne Am Sachsengang**“. Hier trifft mediterranes Flair auf herzliche Gastfreundschaft: Genießen Sie frisch zubereitete Spezialitäten wie Meze, gegrillten Fisch oder ein Glas Wein im schattigen Gastgarten – perfekt, um laue Sommerabende entspannt ausklingen zu lassen.

### **Trotz der ruhigen Lage müssen Sie auf nichts verzichten**

- **In kurzer Zeit erreichen Sie Wien mit dem Bus und der U2** (Seestadt Aspern) oder über die Bundesstraße – ideal für Pendler oder als Wochenendrefugium.

**Die wichtigsten Buslinien sind:**

- **Buslinie 26A**
  - **Fährt direkt zur U2-Endstation "Seestadt"** in Aspern, Wien
  - Von dort aus **schnelle U-Bahn-Verbindung** ins Zentrum Wiens (z. B. Praterstern, Schottenring, Karlsplatz)
  - Fahrtzeit nach Seestadt: ca. **10–15 Minuten**

- Takt: werktags ca. alle **15 Minuten**

- **Buslinie 88A & 88B**

- Verbindungen in Richtung **Wien Donaustadt** sowie zu weiterführenden Linien
- Teilweise mit Anschluss an die **S-Bahn** oder weitere **U2-Stationen** (z. B. Stadlau)

- In Groß-Enzersdorf finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés, Restaurants und Schulen.
- Direkt vor Ihrer Haustür: Der Donau-Oder-Kanal, die Lobau und der Nationalpark Donau-Auen – ein Paradies für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber.
- Freizeitaktivitäten wie Angeln, Bootfahren, Radeln oder Vogelbeobachtung lassen keine Wünsche offen.

### **U-Bahn-Anschluss (U2):**

- **U2 Seestadt** ist die nächstgelegene U-Bahn-Endstation in Wien
- Direkte Verbindung zum Prater, Schottenring, Museumsquartier und Zentrum Wiens
- In etwa **25–30 Minuten** ist man von Groß-Enzersdorf im Stadtinneren

## **Tipp für Radfahrer:**

Groß-Enzersdorf ist bestens in das **Fahrradwegenetz** eingebunden – die Strecke zur U2-Station "Seestadt" kann auch bequem mit dem Rad zurückgelegt werden (ca. 10–15 Min.)

## **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap