

## Ankommen um zu bleiben - Modernes Architektenhaus am türkisblauen Dürsee; Mietgrund



**Objektnummer: 545461423**

**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2482 Münchendorf   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022               |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 130,00 m²          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                  |
| <b>WC:</b>                           | 2                  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 43,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75      |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 536.900,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                    |

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Moser**

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

T +43 664 75049052

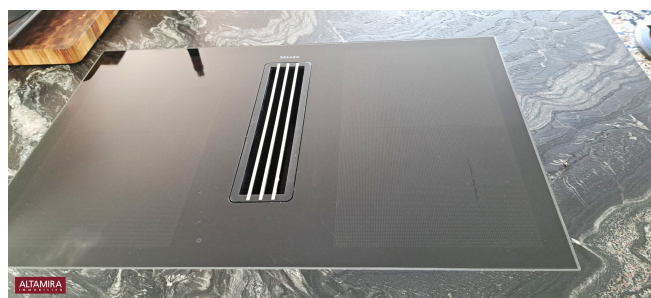
H +43 664 75049052  
F 0820-220270196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

Termin zur



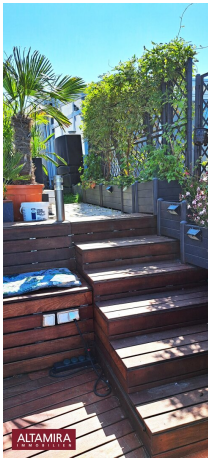


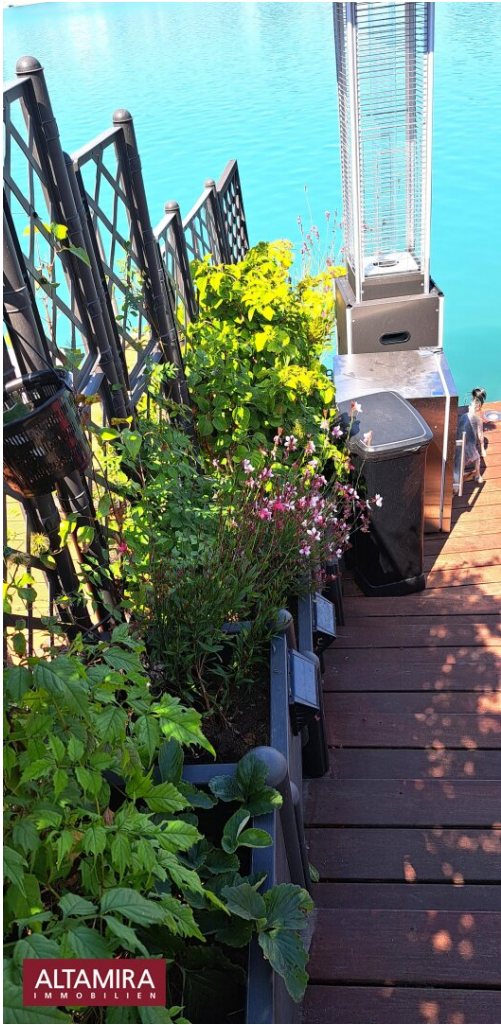


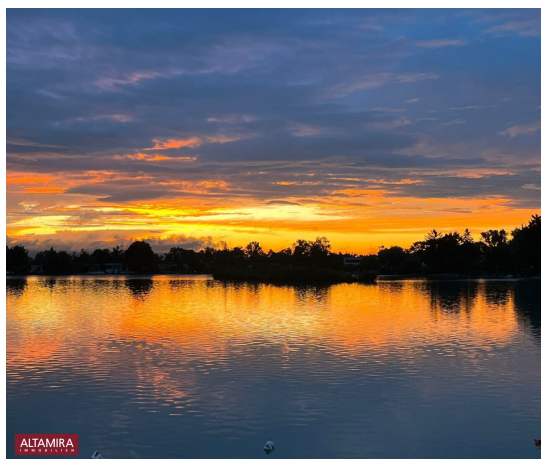
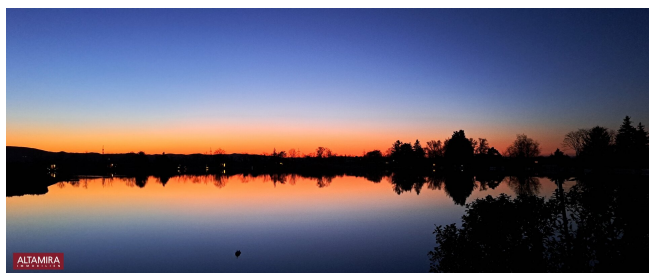


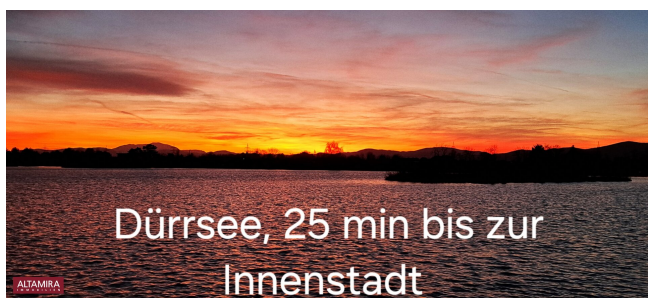












## Objektbeschreibung

Hier wird ihr Traum von einem eigenen **Haus am See wahr!** Sie möchten keine Zeit fürs Renovieren vergeuden, sondern sofort einziehen und **gleich die Sonne** und den **türkisblauen See genießen?**

Dann ist dieses **hochmoderne Haus** für Sie genau richtig. **Errichtet vor 4 Jahren** in den stylischen Farben weiß und anthrazitgrau. Die großzügige **Glasfront mit Wintergarten und Blickrichtung See** bringt die **Natur und das Wasser mitten in ihrem Lebensbereich**. Hier lässt es sich wohnen und leben im Freien am kühlen Wasser mit Blick auf **110.000 m<sup>2</sup> Wasser und dem Wienerwald** hervorragend verbinden. Genießen Sie beim Morgenkaffee **die Stille, die dieser See ausstrahlt**. Es ist wie ankommen zu sich selbst auf diesem paradiesischen Fleckchen Erde. Mit der **topausgestatteten** großzügigen **Wohnküche** mit Kochinsel und direktem Blick auf den See macht das Kochen doppelt so viel Spaß.

Genießen sie hier am Dürsee die malerischen Sonnenuntergänge – zu jeder Jahreszeit – direkt vor den Toren von Wien.

Nur ca. 15 Autominuten von der Stadtgrenze Wien entfernt liegt dieses Naturjuwel.

Das Haus ist barrierefrei ausgestattet, ein Haus Lift ist im Vorraum integriert. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Wintergarten auf 2 Etagen erwarten Sie.

**Ideal für 2-3 Personen als Ferienhaus oder zum ganzjährigen Wohnen.** Jetzt wo die Nächte wieder länger werden, sich **am Kamin zu wärmen** und zuzusehen, wie sich die Natur wieder zurückzieht - ist Lebensqualität pur.

Der **wunderbare Seeblick**, sei es vom Wintergarten, von der Kochinsel, oder vom Wohnzimmer aus, ladet die Natur in Ihren zukünftigen Wohnbereich ein. **Geschützt und doch wie im Freien ist das Highlight dieses Hauses.** Das türkisblaue Wasser gibt Ihnen das Gefühl in der Karibik zu sein.

Das Seehaus selbst wurde mit **viel Liebe zum Detail errichtet** und ist so gut wie neu.

Es ist mit der neuesten Technik ausgestattet, wie zum Beispiel ein Bussystem wo die Haussteuerung auch über die Ferne möglich ist.

**Preis des Hauses/Superädikifat: € 536.900,-**

**Miete des Grundes: € 693.-/monatlich**

Für die begehrte Ostuferseite ist dies einiges der wenigen kleineren Grundstücke und daher mit einer geringeren Miete.

**Ausstattung:**

- Erdgeschoss
- Vorraum
- Toilette
- Küche mit integriertem Abstellraum/Speis
- Kochinsel
- Wohnecke
- Großzügiger Essbereich
- Kamin
- Offener Wintergarten
- Lift

**1. Stock**

- Bad mit Sauna
- Separate Toilette
- Wirtschaftsraum

- Extra Zimmer
- Schlafzimmer

Die **großzügige Seeterrasse** ist mit Holzdielen – Diamantnuss (keine Schieferbildung) ausgestattet.

Ein hochwertiger Aluzaun begrenzt das Grundstück Richtung Straße. Rund um das Haus sind Fliesen verlegt und im Garten befindet sich ein moderne Alugartenhütte von Biohort.

Alarmanlage und Videoüberwachung ist vorhanden. Beheizt wird über eine moderne Luft-Wärmepumpe. Im Erdgeschoss und im 1ten Stock sind Klimaanlage vorhanden.

Auf diesem besonderen Platz lässt sich die Natur genießen, **entspannen und abschalten vom Alltag** und sonstigen aktuellen Themen. Hier lässt es sich hervorragend leben und so nah zu Wien.

Es ist wie **365 Tage Urlaub!**

Lassen Sie sich überraschen über all die vielen zusätzlichen Details bei einer persönlichen Besichtigung.

Rufen Sie mich an unter **0664 750 49 052** oder schreiben Sie ein E-Mail an:  
**m.moser@altamira-immo.eu und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Maklerprovision:** 3 % + 20% Ust. vom Kaufpreis des Hauses.

Das Haus kann jederzeit wieder verkauft werden und ein neuer Mietvertrag mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden.

Sie bekommen von mir das Rundumpaket, Haus und Mietvertrag, vermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Vermieter haben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer

Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.