

**Einzigartig- Privater Seezugang, Haus auf Eigengrund!!**



**Objektnummer: 12269**

**Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1974                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 86,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                    |
| <b>Keller:</b>           | 48,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 495.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

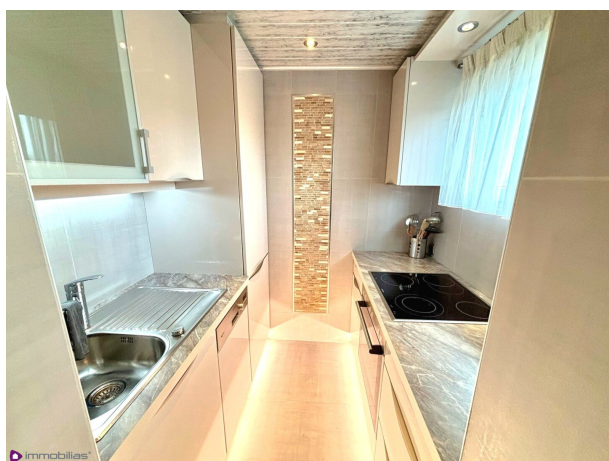
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien





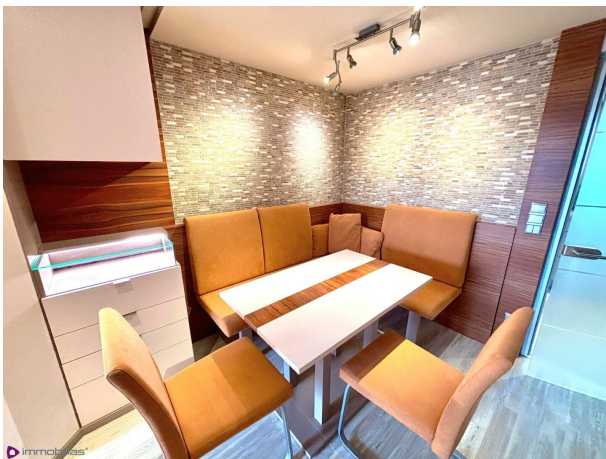




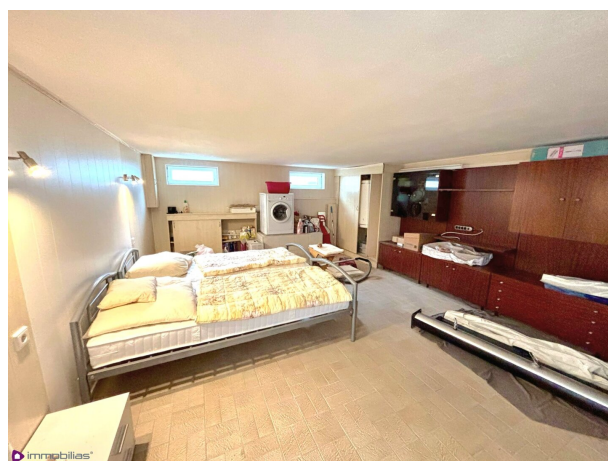








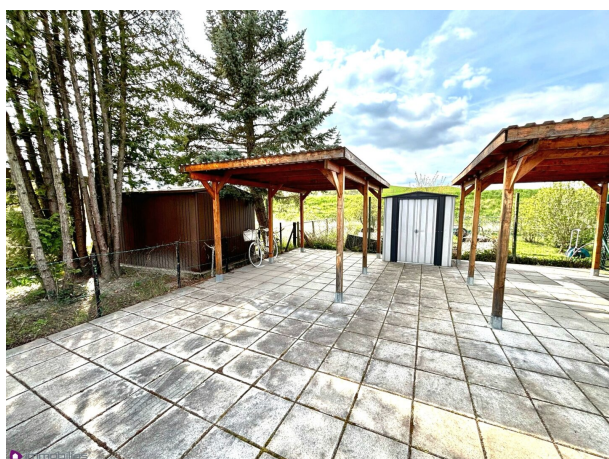
























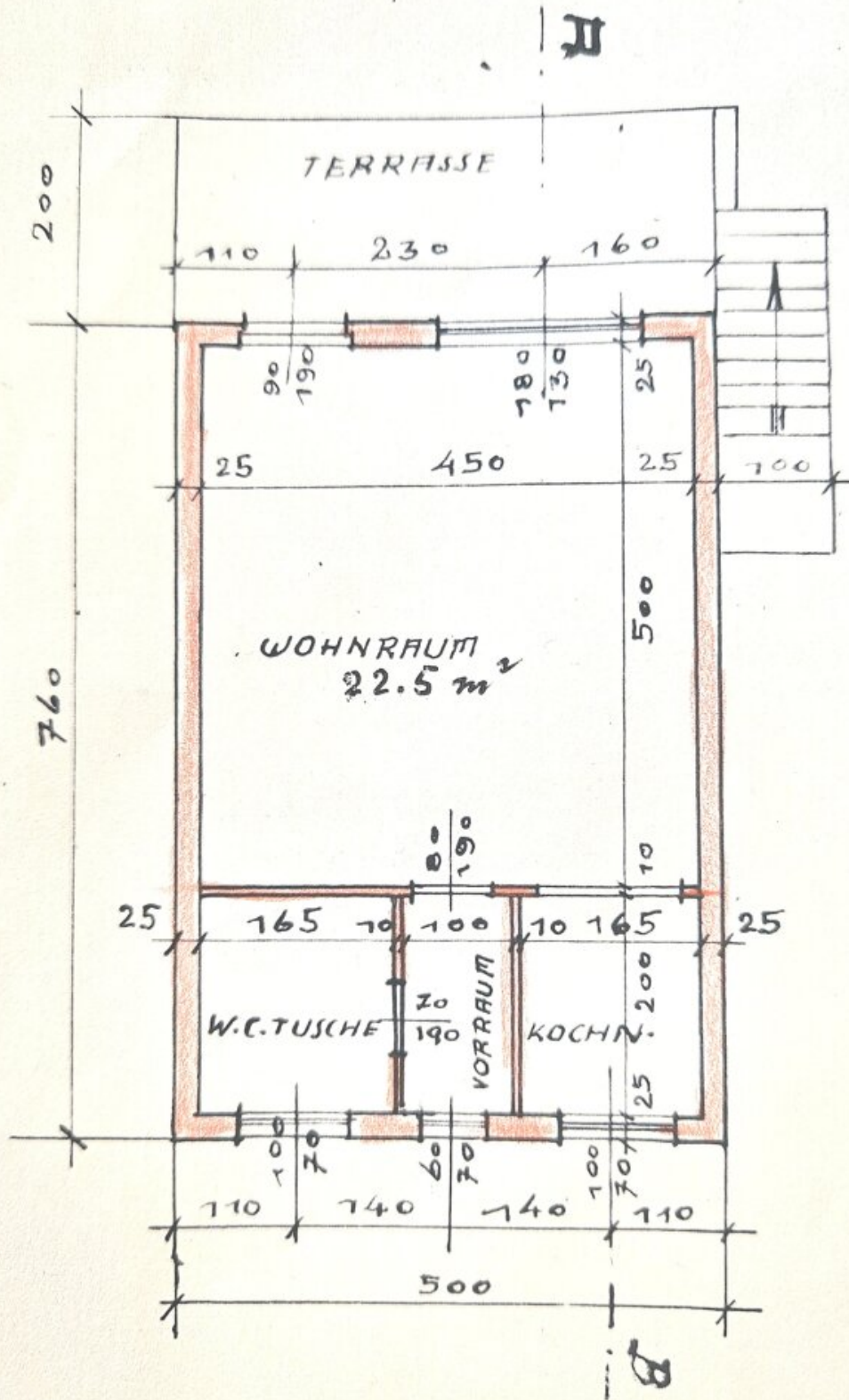








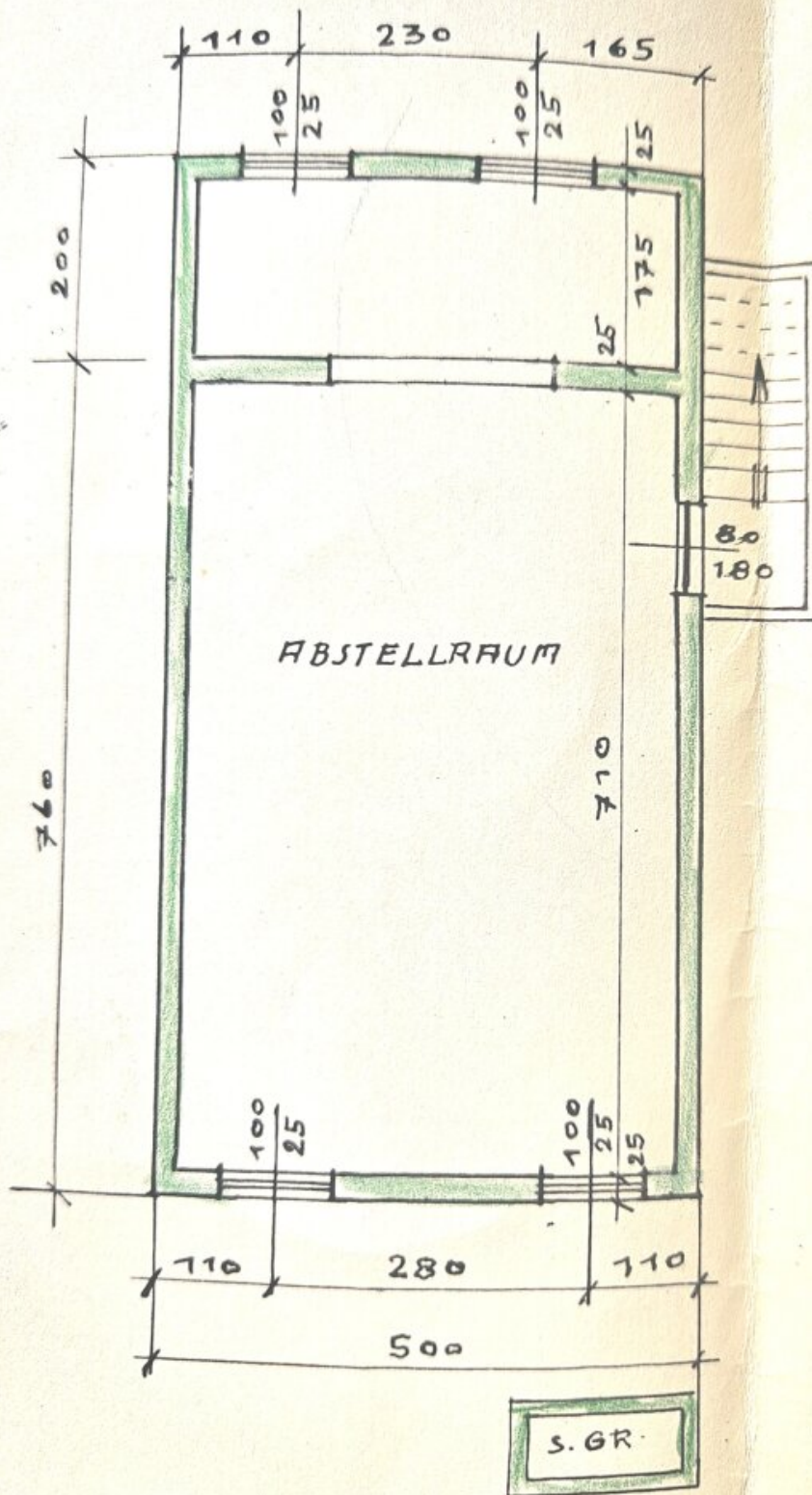




immobilias®

ERDGESCHOSS

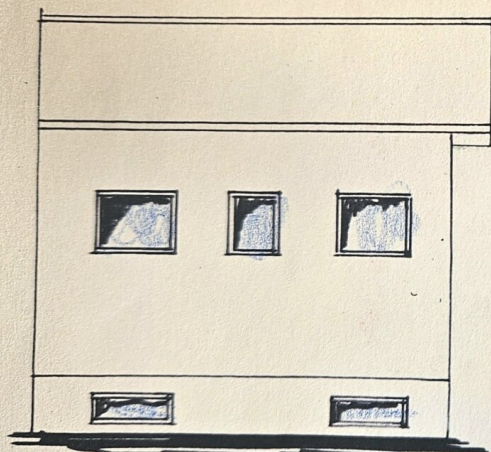




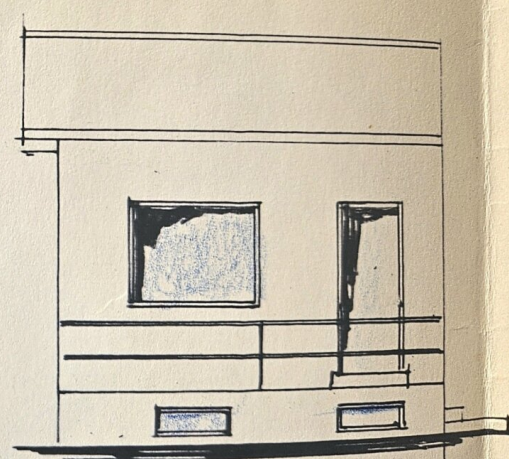
KELLERGESCHOSS



STRASSENANSICHT

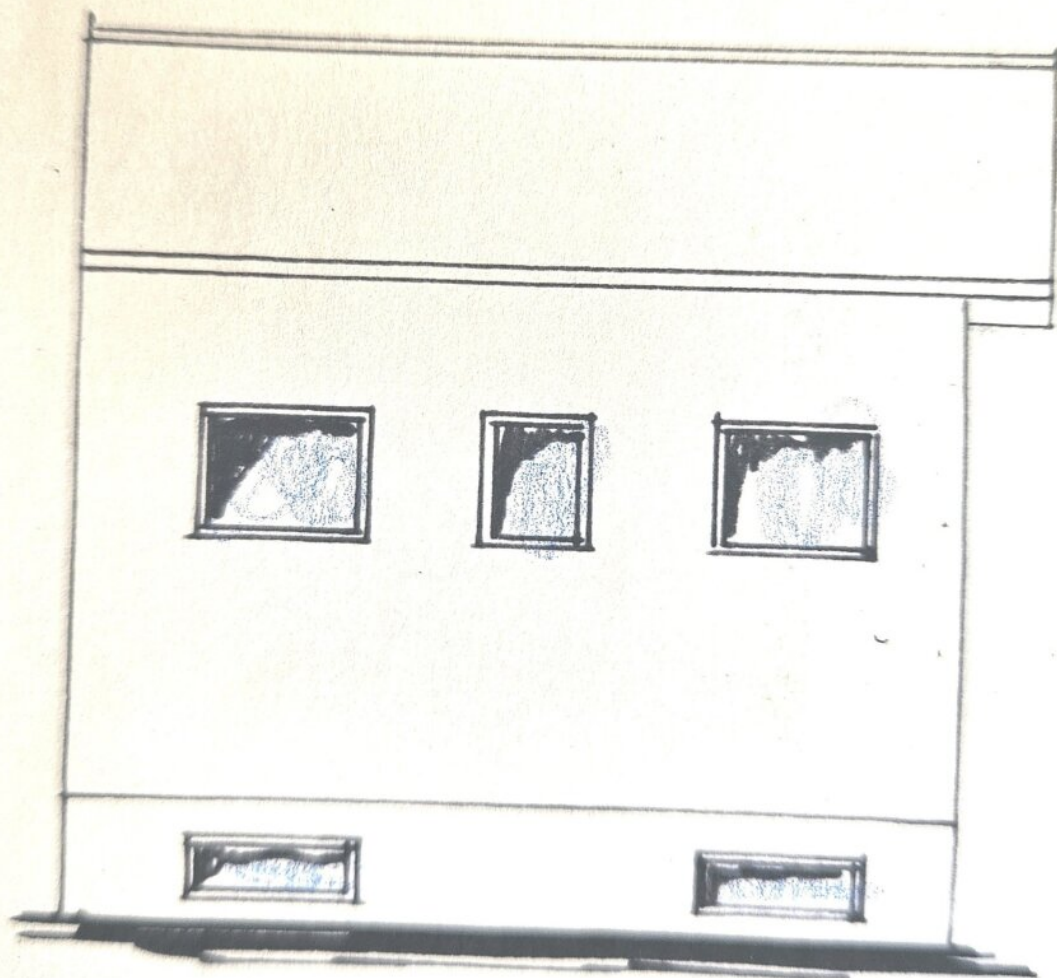


GARTENANSICHT





# STRASSENANSICHT



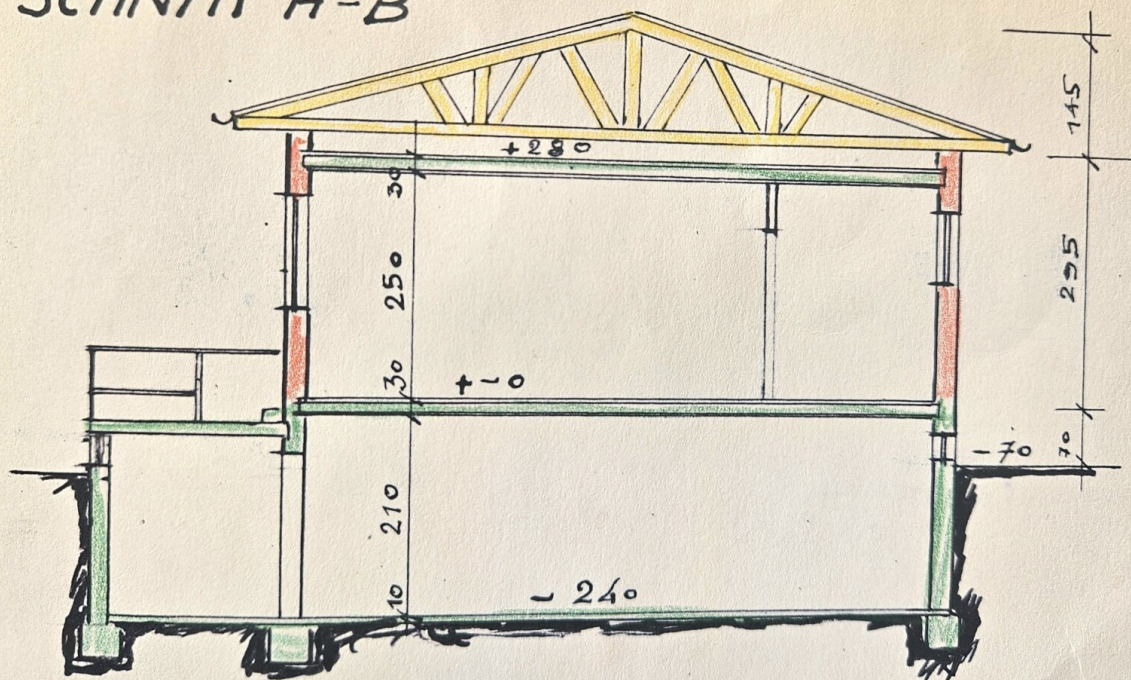


# GARTENANSICHT





# SCHNITT A-B





## Objektbeschreibung

**Wer träumt nicht davon vom eigenen Steg ins Wasser zu springen?**

**Seegrundstücke sind zumeist Pachtgründe- nicht hingegen bei dieser Liegenschaft! Ergreifen Sie die Chance ein richtiges Zuckerl zu erwerben um das man Sie beneiden wird!**

Mit viel Liebe, Herz und Geschmack eingerichtet präsentiert sich dieses gemütliche Terrassenhaus mit direktem Seezugang am Stadtrand von Wien. Es wurde 1975 errichtet und in den Jahren 2012- 2014 im Inneren komplett neu gestaltet. Auch die Außenbereiche wurden modernisiert und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Großzügige Außenflächen und der traumhafte Blick von den Terrassen auf den See machen diese Liegenschaft einzigartig und zu einem Refugium für Erholungssuchende und Menschen, die dem Alltagstrubel entfliehen möchten.

**Raumaufteilung, ca 86 m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt auf 2 Ebenen:**

EG, ca 38 m<sup>2</sup> (inkl Wandstärke) Wohnfläche :

Zugang direkt ins Wohnzimmer, ca 22,5 m<sup>2</sup>, mit Ausgang auf die seeseitige

Loggia, ca 10 m<sup>2</sup>, mit **unverbaubarem Blick auf den See!!**

kleines extra- Vorzimmer mit Fenster (von dort aus gelangt man in die Küche und das Badezimmer)

kleine, voll ausgestattete Küche, mit Fenster, Zugang über praktische Glasschiebetür

Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, WC, mit Fenster, Zugang über Glastür

**Große Lärchen- Terrasse mit Seeblick**, Duschnische mit Solardusche, Grillplatzerl

Eine Betonstiege, welche man sich mit dem Nachbarn teilt, führt von dieser Terrasse bis direkt zum Wasser!

Von außen zu betreten ist der Schlafbereich der Liegenschaft



UG, ca 48 m<sup>2</sup> (inkl Wandstärke) Nutzfläche:

Schlafzimmer, ausgestattet mit 2 Kippfenstern

Bereich für den Waschtrockner

Abstell- / Staubereich, dort steht auch das Hauswasseranlage, Fenster Richtung Garten und See

Spitzboden

mit einer Leiter von außen zu betreten, für Lagerungen aller Art geeignet

Zur Liegenschaft zugehörig, und ebenfalls im Eigentum stehend, sind zwei auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Carports und eine Stellfläche für insgesamt bis zu 4 Kfz.. Dort befindet sich auch ein Metall- Gartenhäuschen für diverses Gartenzubehör.

### **Ausstattung:**

Die Liegenschaft wird grundsätzlich möbliert (siehe Bilder) übergeben; Weinkühlschrank, Bar, Klimaanlage (zum Heizen und Kühlen), Waschtrockner, Solardusche, Grillplatzerl, Grundwasserbrunnen; SAT Anlage, Gartenhäuschen, 2 Carports; Wasser, Kanal und Strom sind eingeleitet. Eine Infrarotheizung kann mit wenig Aufwand eingerichtet werden.

### **Bebaubarkeit:**

25%, g, 3,5 bzw 8 m

Straßenseitig ist die Maximaltraufenhöhe von 3,5m einzuhalten. Seeseitig kann "in den Hang" gebaut werden. Auf Anfrage sende ich gerne die besonderen Bebauungsbestimmungen zu.

### **Öffentliche Anbindung:**

S- Bahn Süßenbrunn, fußläufig über eine Abkürzung (nicht mit PKW befahrbar) in wenigen Minuten zu erreichen

- Autobahn S2, Abfahrt Hermann Gebauer-Straße, in nur 5 Minuten



Hinweis gemäß EAVG: Der Energieausweis wurde vom Eigentümer/ Verkäufer, nach Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht und 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 Liegenschaft.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: [office@immobilias.at](mailto:office@immobilias.at)**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

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

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.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

## *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap