Wohlfühloase Badehaus auf großem Pachtgrundstück direkt am See - nahe der Wiener Stadtgrenze

Objektnummer: 16284

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1977
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	26,90 €
Sonstige Kosten:	809,00 €
Infos zu Preis:	

Pacht jährlich (Stand 2025) € .9.707.- plus jährliche BK v € 309.-

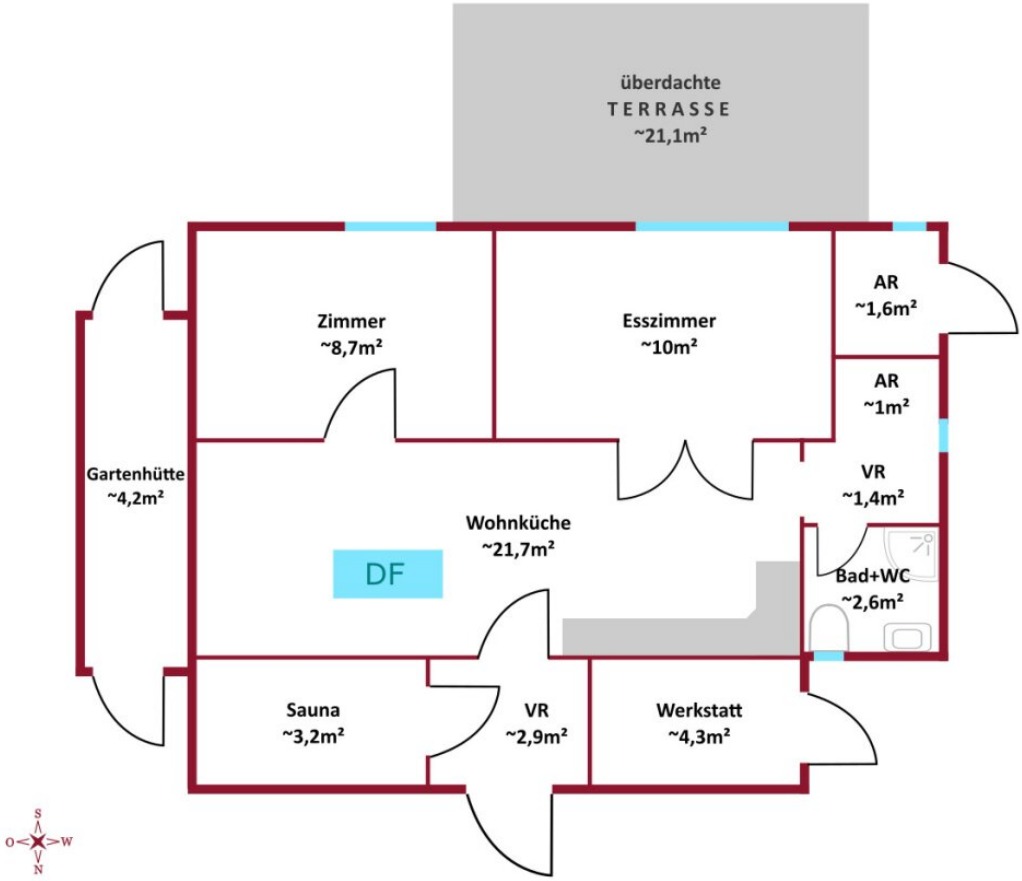
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien


überdachte
TERRASSE
~21,1m²
Zimmer
~8,7m²
Esszimmer
~10m²
AR
~1,6m²
AR
~1m²
Gartenhütte
~4,2m²
Wohnküche
~21,7m²
DF
VR
~1,4m²
Bad+WC
~2,6m²
Sauna
~3,2m²
VR
~2,9m²
Werkstatt
~4,3m²
S
O
W
N

Objektbeschreibung

Dieses Badehaus auf einem traumhaften Seegrundstück mit einer Gesamtfläche von 480 m² besteht aus einem Wohn/Küchenbereich, Essbereich, Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einer Sauna.

Ebenfalls zum Haus gehören jeweils von außen begehbar, eine Werkstatt und ein 4m² großer Abstellraum.

Die gemütliche überdachte Terrasse mit Beschattung wurde 2022 gebaut - ein besonders schöner Platz der zum Verweilen am See einlädt. Das Grundstück verfügt über ein eigenes Badeplateau (2024 neu belegt) zum bequemen Einstieg in den Teich.

Im Wohnbereich befindet sich eine Klimaanlage. Fliegengitter und Rollläden sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus hat einen Frischwasserleitungsanschluss und einen Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) sowie Stromanschluss. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Purator.

Direkt neben dem Haus besteht die Möglichkeit Fahrzeuge abzustellen. Das Haus wurde 1977 aus Holz gebaut und 1995 erweitert, gedämmt und verputzt. Das Grundstück ist mit einem modernen Zaun (BJ 2021) eingezäunt.

Der Gausterer Teich ist ein Grundwasserteich mit 56 Pachtparzellen, der eine hervorragende Wasserqualität besitzt und bestens gewartet ist. Direkt an den Teich grenzt der Golfplatz Guntramsdorf (9-Loch) mit eigenem Zugang von der Ostseite des Teiches. Das gesamte Teichareal ist in einem sehr gepflegten Zustand und befindet sich in Privatbesitz.

Ganzjähriges Wohnen ist gestattet, die Begründung eines Hauptwohnsitzes aber durch die Bebauungsvorschriften untersagt. Eine Vermietung des Objektes ist weder kurz- noch langfristig möglich. Das Befahren des Teiches mit kleinen Ruderbooten oder SUPs ist gestattet, Hunde sind am Teich erlaubt.

Die jährliche Pacht für die Parzelle beläuft sich auf € 9.707.- plus € 309.- Betriebskosten pro Jahr. Die Pachthöhe ist für die Pachtlaufzeit mittels VPI gesichert.

Der Kaufpreis für das Haus (Superädifikat) beträgt € 149.000.-

Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe freue ich mich auf Ihre Rückmeldung und zeige Ihnen das Häuschen sehr gerne persönlich.

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth Immobilien

http://www.ringsmuth.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <3.500m
Polizei <3.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap