

**idyllischer Badebungalow auf Eigengrund mit direktem
Wasserzugang OPEN-HOUSE Donnerstag, den 13.11.2025
13:00 - 14:30 Uhr! Terminreservierung erbeten!**



Gartenbungalow

Objektnummer: 960/73340

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

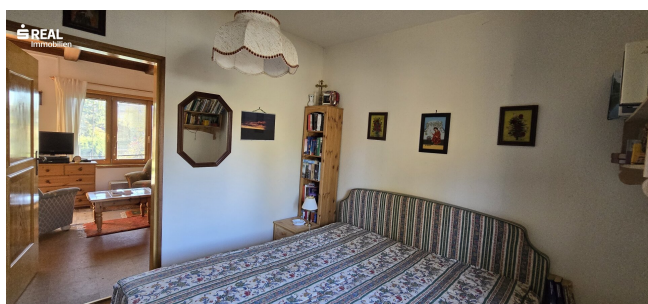
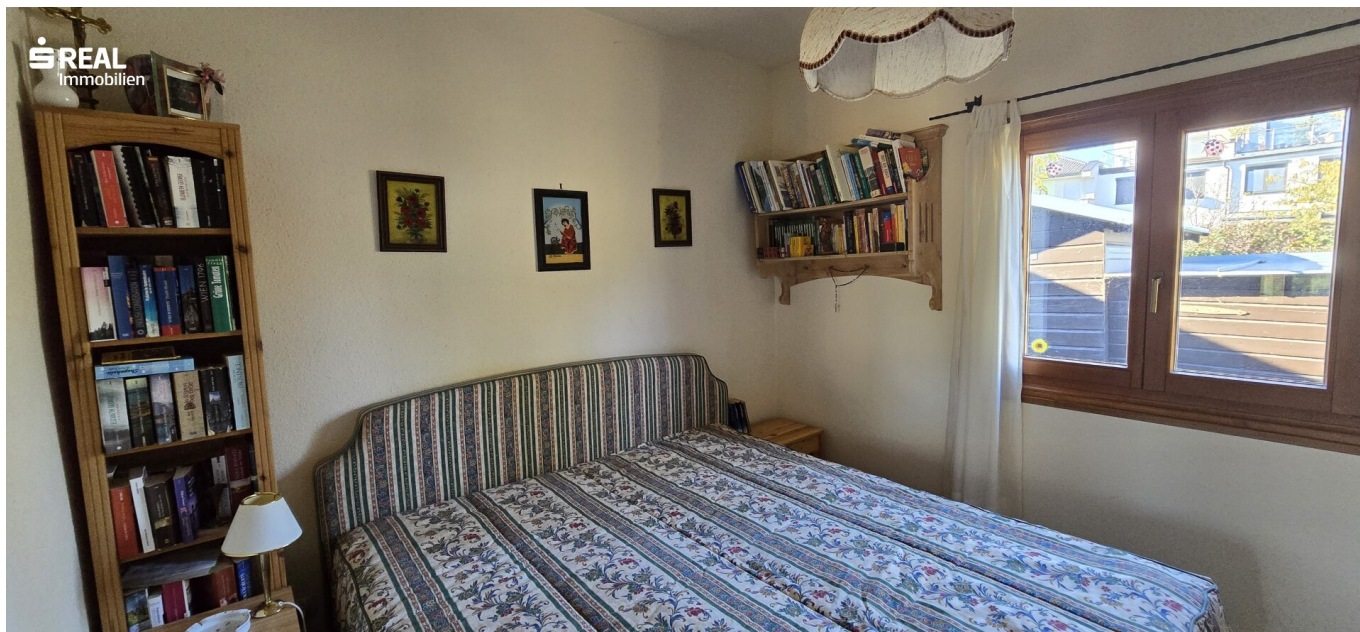
T +43 (0)5 0100 - 26220



Mitglied des
immobilienring.at



















Planskizze

Objektbeschreibung

Sie suchen **seit geraumer Zeit ein Domizil am Wasser mit direktem Wasserzugang? VOILA**, ich habe die passende Liegenschaft!

Ein **1964 erbauter ca. 50 m² großer Badebungalow direkt am schönen Donau-Oder-Kanal** bietet einen **Ort der Entschleunigung und Entspannung**.

Dieser charmante Badebungalow, mit **direktem Wasserzugang**, ermöglicht viele sonnige Tage mit Badespaß. Genießen Sie auf **ca. 339 m² Eigengrund** den perfekten Platz zum Baden, Entspannen, Abschalten und um den Alltag zu entfliehen.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Essbereich und **Schwedenofen**
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- **Terrasse mit Grün- und Wasserblick**
- Abstellraum von außen begehbar

Geheizt wird mittels **Elektroheizkörpern**. Jedoch erfüllt der **Schwedenofen** in kühleren Jahreszeiten die Räumlichkeiten mit einer wohligen Wärme.

Eine **Gartenhütte** bietet weiteren Platz für Gartenmöbel, Rasenmäher und Schwimmutensilien.

Die Liegenschaft ist an das örtliche **Kanalsystem und Stromnetz** angeschlossen, jedoch



nicht an die örtliche Wasserleitung.

Ein **Brunnen** dient zur Gartenbewässerung.

Ein **Grünstreifen** vor der Liegenschaft kann als Autoabstellplatz dienen oder einfach als Plauschplätzchen verwendet werden.

Eine Hauptwohnsitzmeldung ist möglich lt. Gemeinde.

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt, da die Liegenschaft unter die Ausnahmebestände des § 5 EAVG fällt.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3133738?accessKey=6978>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur:

Geschäfte des **täglichen Bedarfes** befinden sich in Groß-Enzersdorf ca. 1 km entfernt (**Billa, Lagerhaus mit Eurospar, Lidl, Bäckerei, Banken, Ärzte, Post...**).

Das **Marchfeld-Center** mit zahlreichen Geschäften. **Restaurants sorgen für kulinarische Erlebnisse (griechische Taverne am Sachsengang, Pizzeria, etc.).**

Verkehrsanbindung mit Bus von Groß-Enzersdorf nach Wien und Gänserndorf.

Freizeitgestaltung:

Schwimmen vor der Haustüre, Tennis- und Fußballplatz, Rad- und Wanderwege in der Lobau.

Freue mich auf Ihre Anrufe unter **M +43 664 8385891** oder **E-Mail an karin.jama@sreal.at** und ein Kennenlernen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung

- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <6.000m



Bahnhof <5.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.