

Familientraum auf Pachtgrund am wunderschönen Mariensee



Idee zur Vorgartengestaltung



Objektnummer: 4877

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,33 m ²
Nutzfläche:	169,70 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	356,00 m ²
Keller:	63,77 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,82
Kaufpreis:	319.500,00 €
Betriebskosten:	137,00 €
Provisionsangabe:	

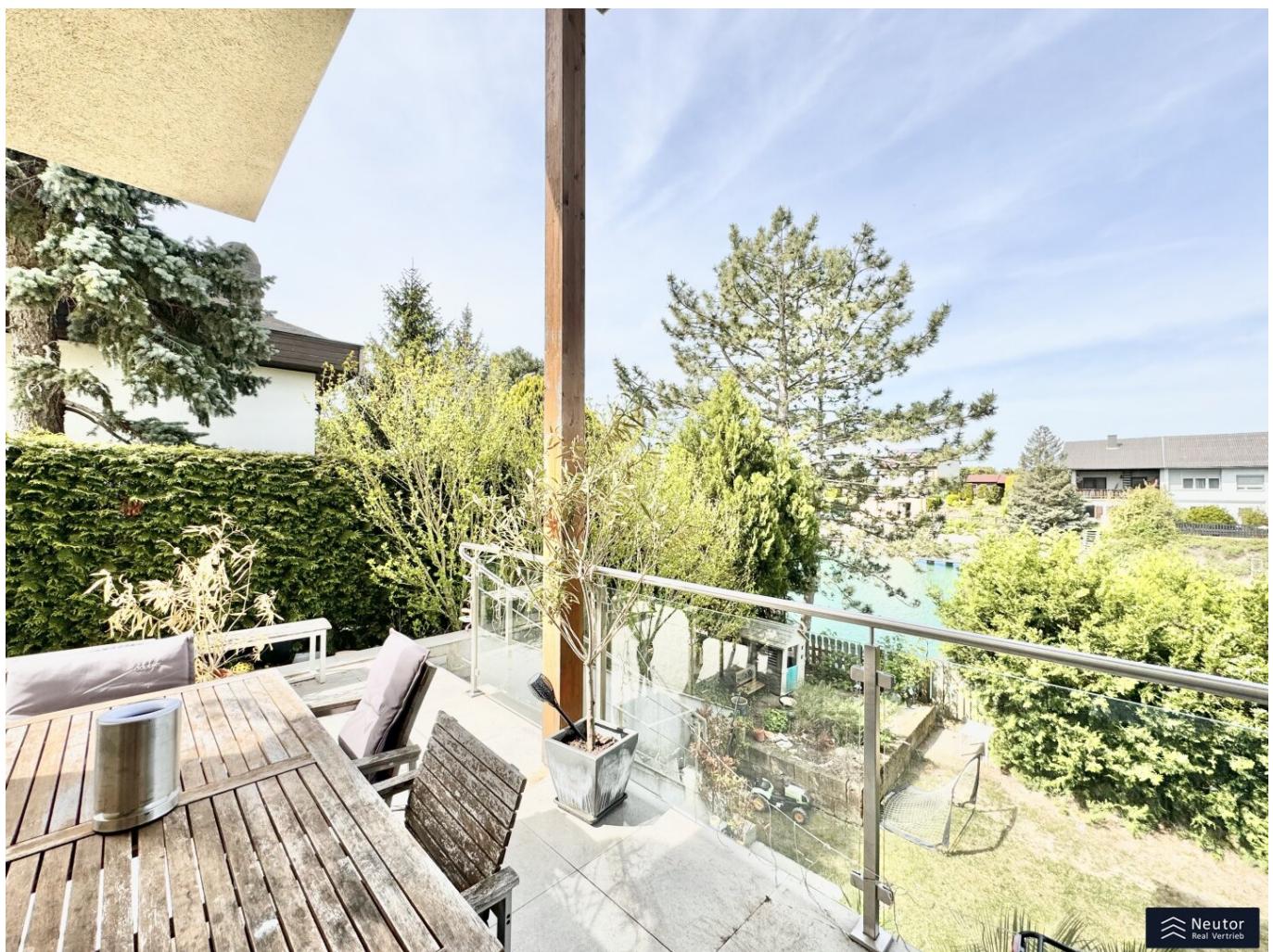
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer











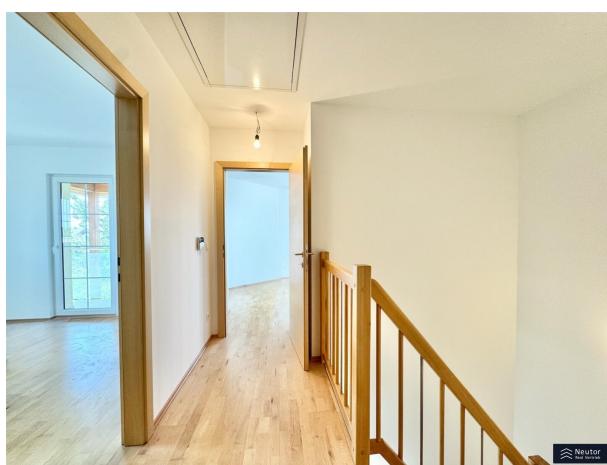
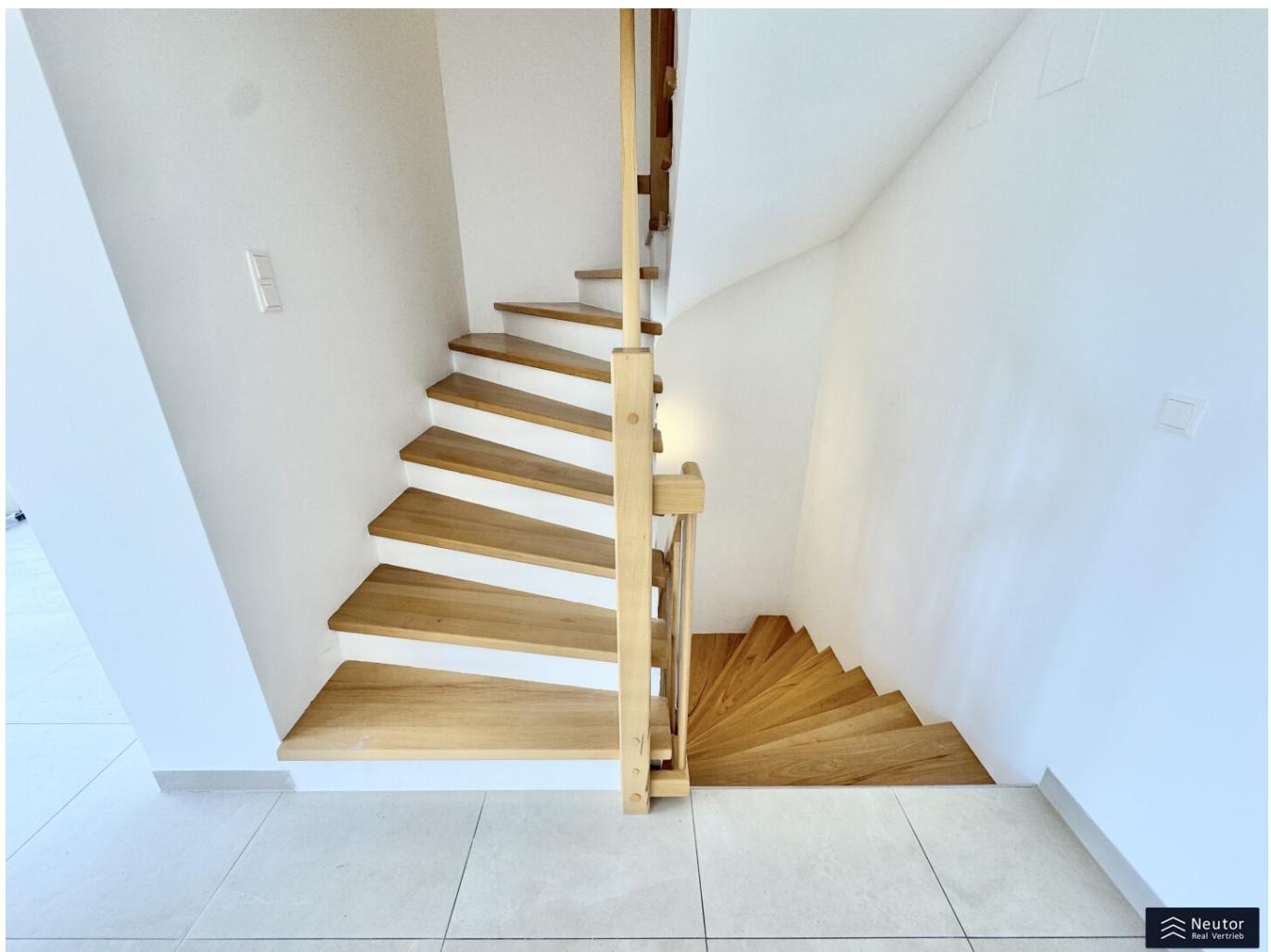
Neutor
Real Vertrieb





 Neutor
Real Vertrieb















 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb

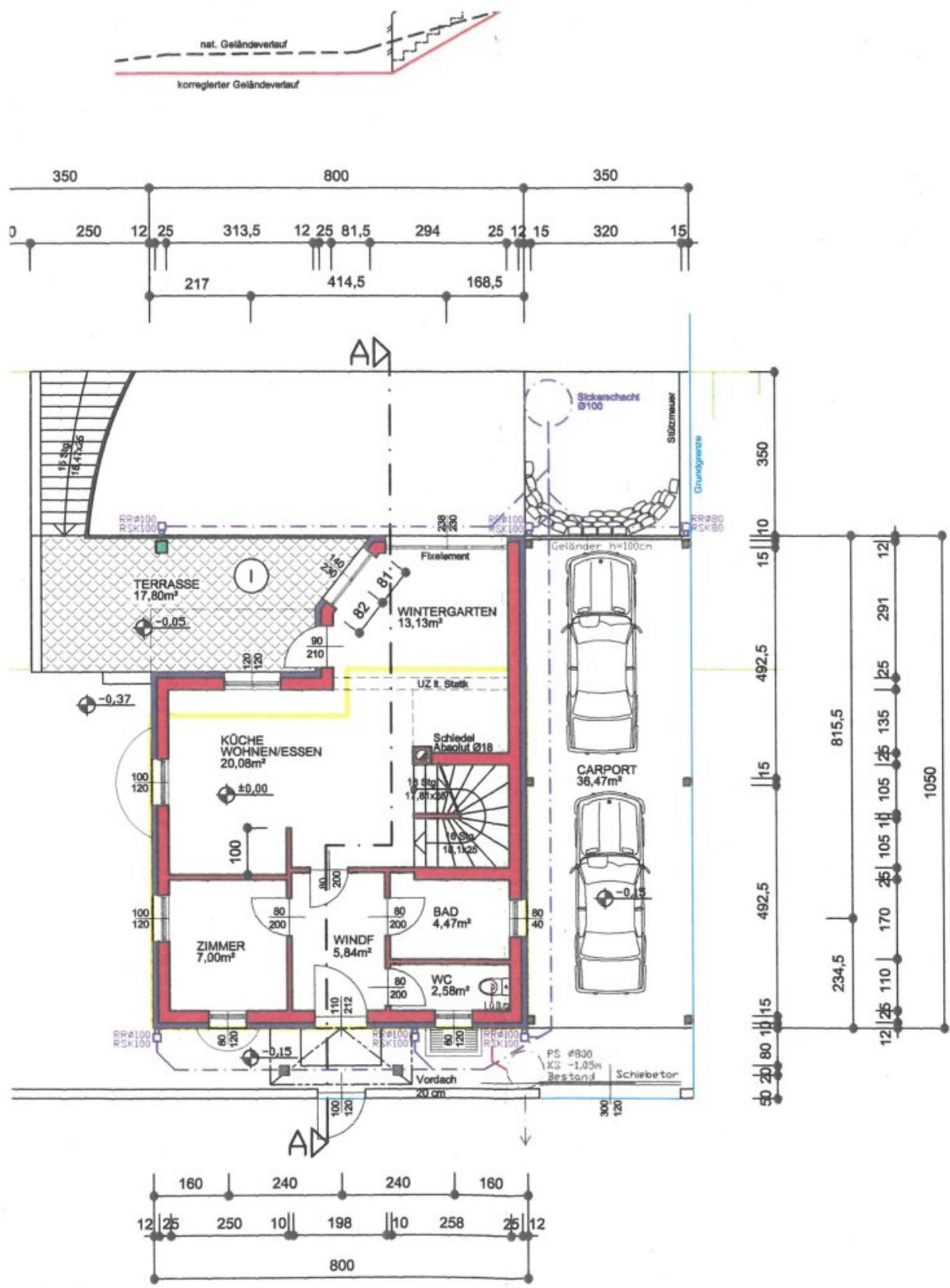


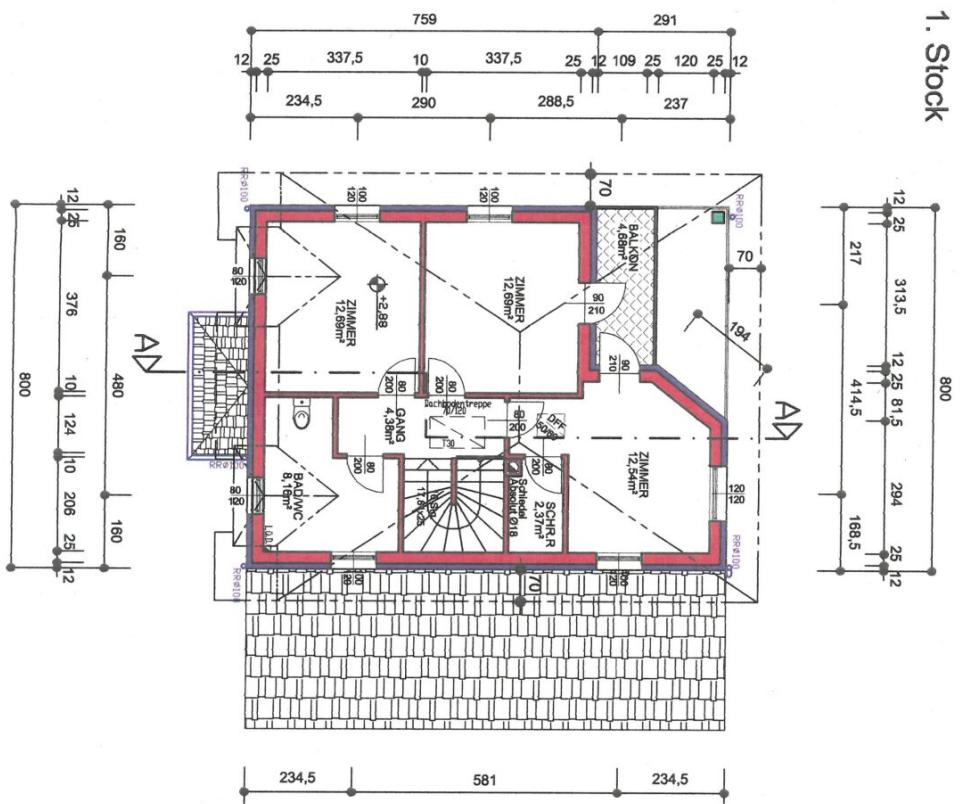
 Neutor
Real Vertrieb



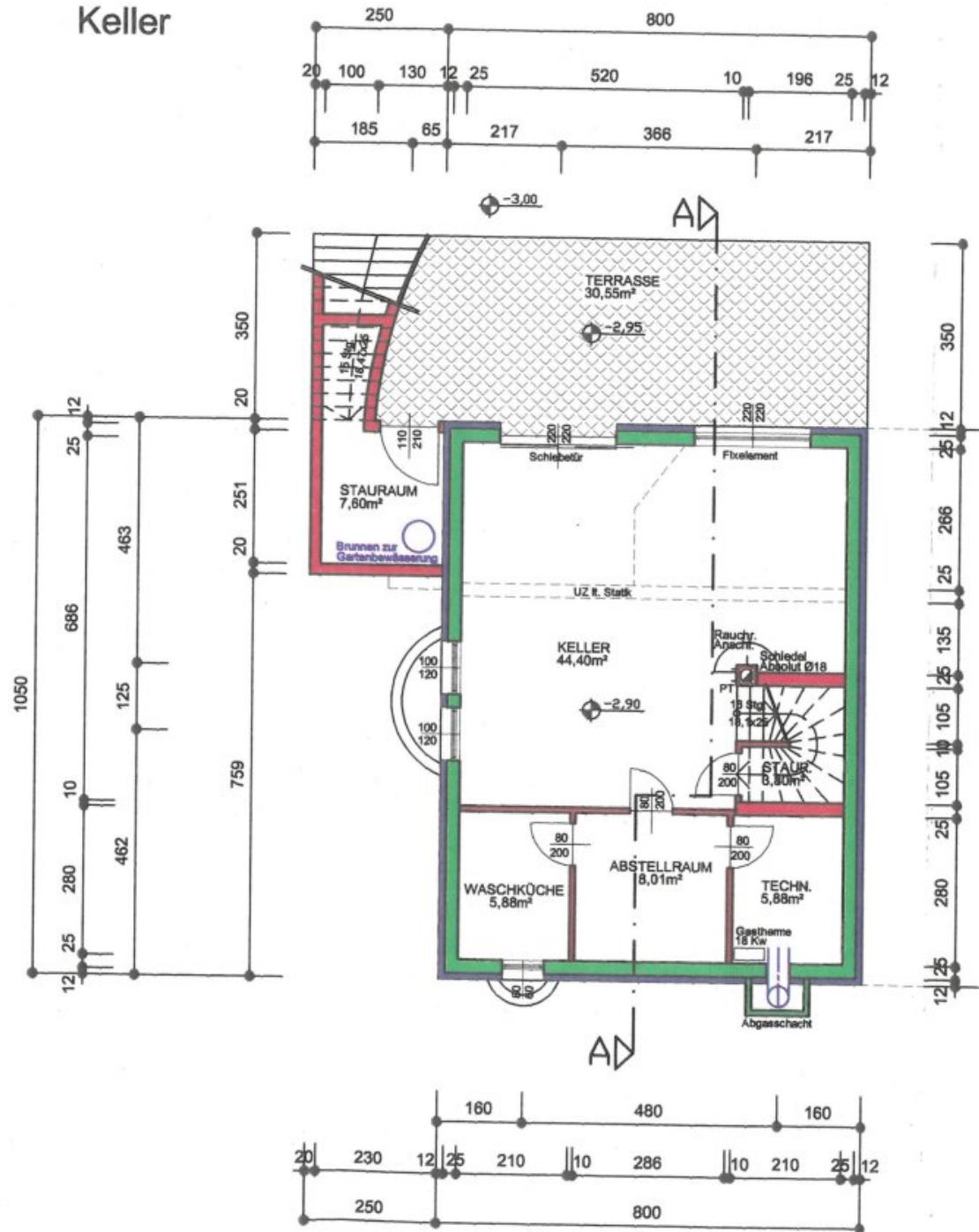
Idee zur Vorgartengestaltung

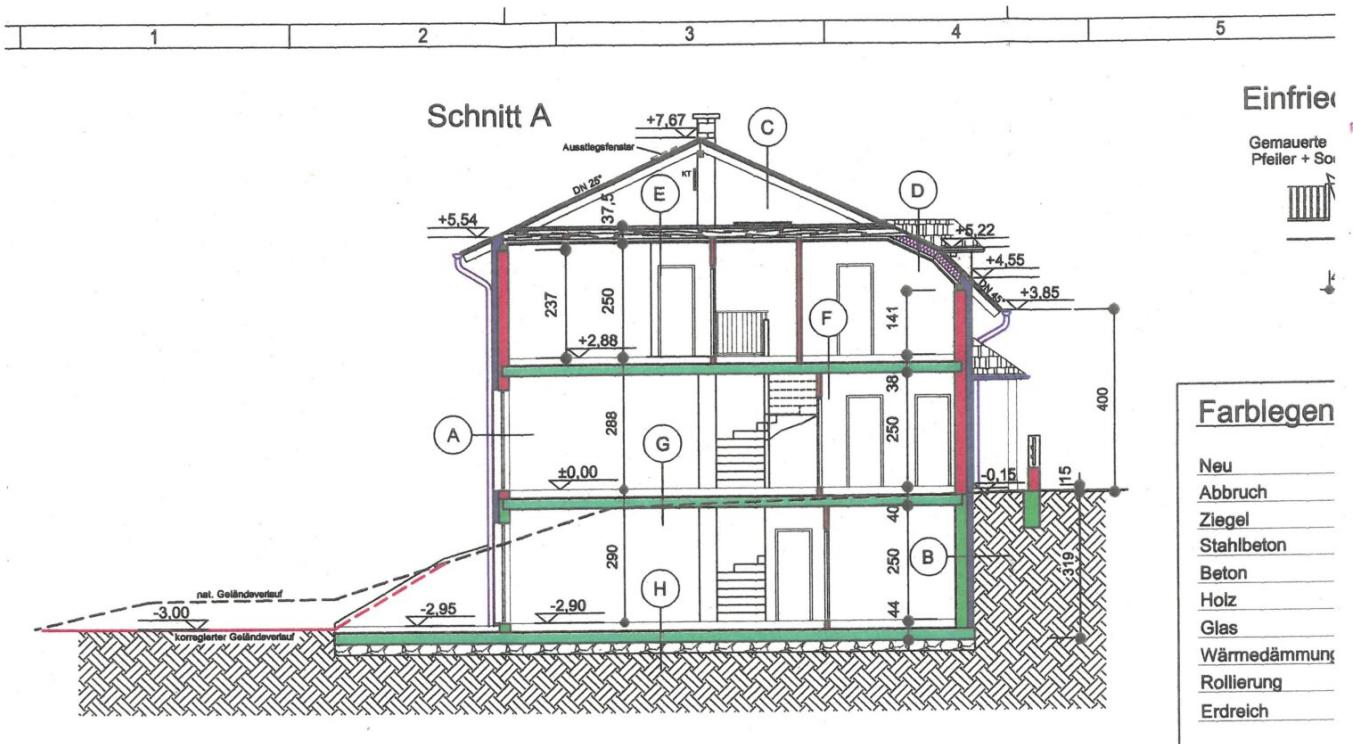






Keller





Schnittbeschreibung

Bauteildicke in cm

A U=0,182 Wm2K

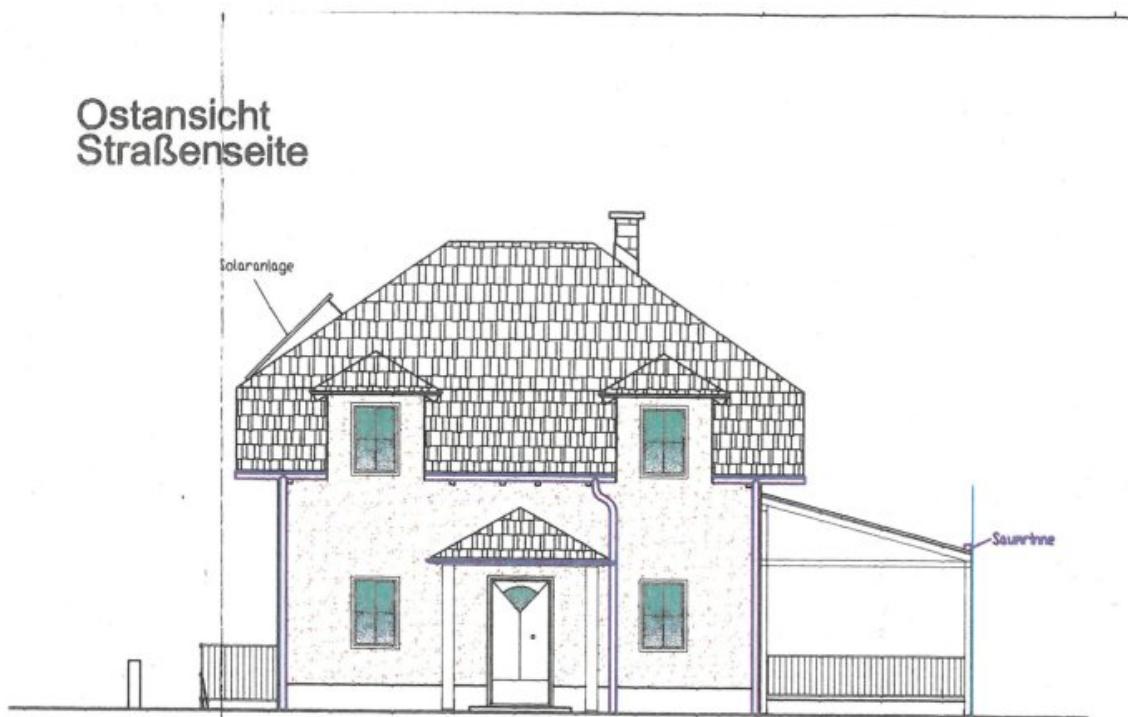
D U=0,173 Wm2K

G 1 Belag

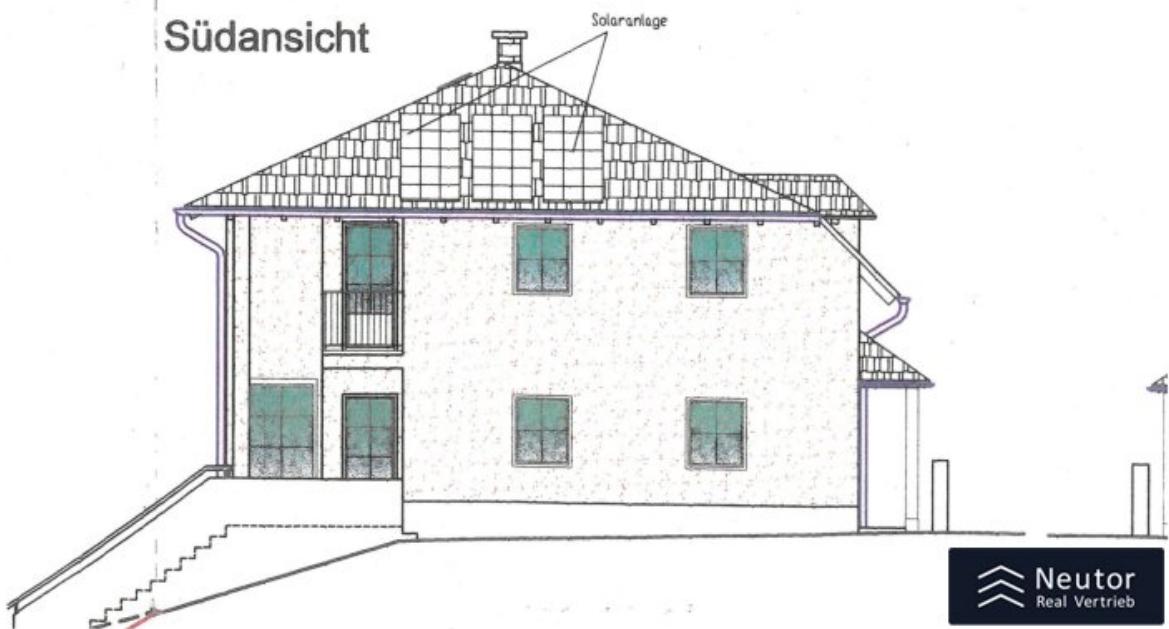
Kanal im frostgefährdeten Bereich frostsicher für



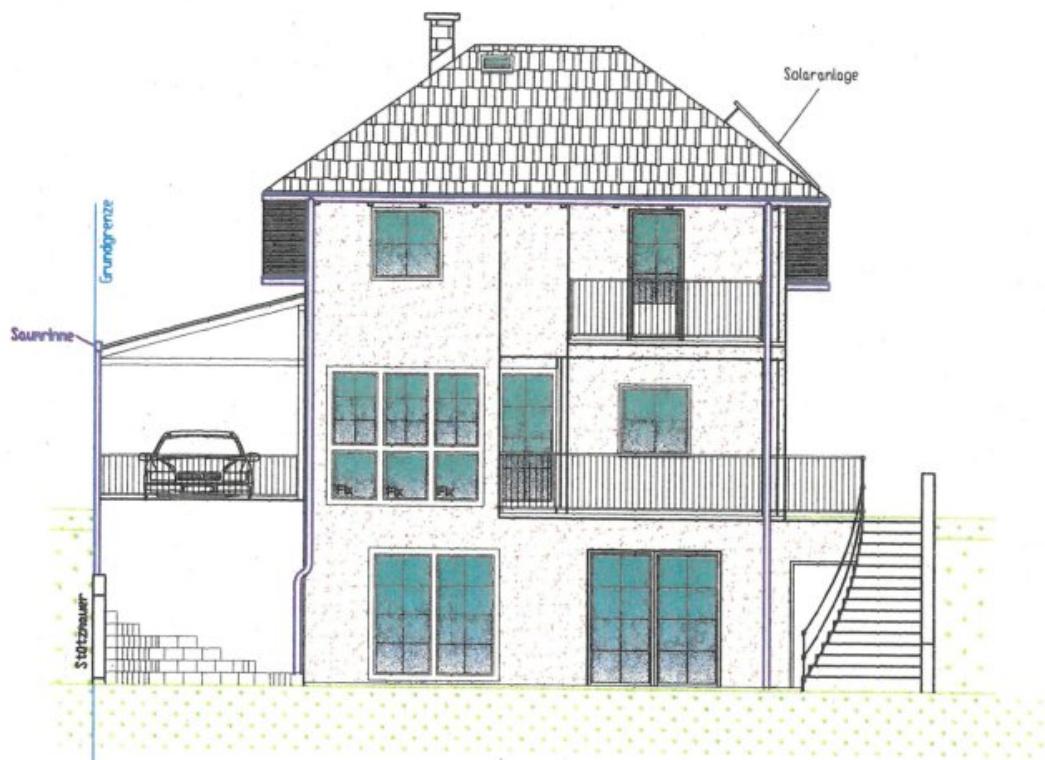
Ostansicht
Straßenseite



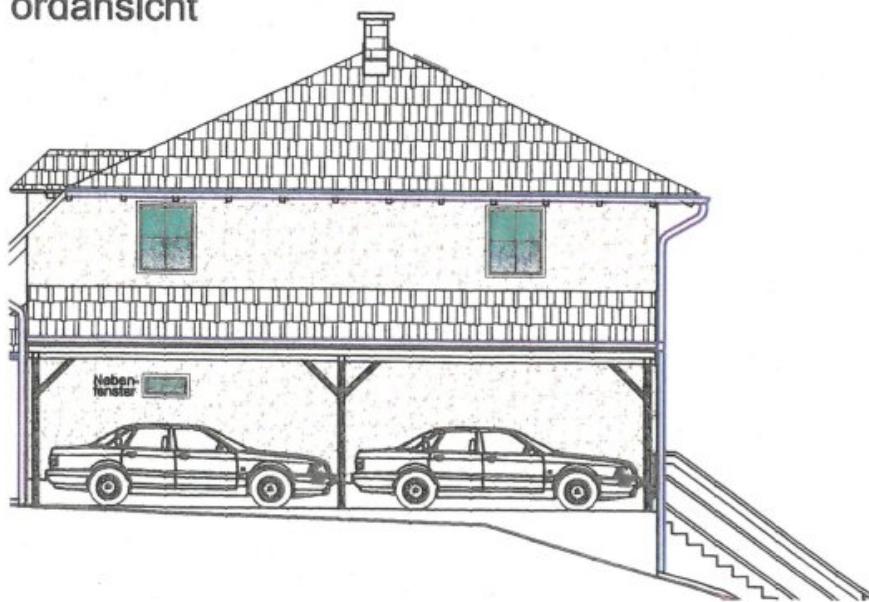
Südansicht



Westansicht Seeseite



ordansicht



Objektbeschreibung

Wohnen wo andere Urlaub machen

Willkommen am Mariensee!

Sie suchen nach einem **Haus am See** für sich und Ihre Familie und das in guter Erreichbarkeit zum Wiener Stadtgebiet? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Zum Verkauf gelangt ein freistehendes Einfamilienhaus in begehrter **See-Ruhelage mit privatem Badesteg** am Mariensee. **Urlaubsfeeling garantiert!** Dieser Familientraum mit gemütlichem Garten mit direktem Zugang zum See befindet sich auf **Pachtgrund**, welcher für 10 Jahre verpachtet wird - eine Verlängerung des Pachtvertrags ist natürlich möglich. Die Ost-West Lage dieses smart aufgeteilten Juwels verspricht tolle Lichtverhältnisse, eröffnet einen traumhaften Weitblick entlang des Mariensees und bietet eine **spektakuläre Kulisse für atemberaubende Sonnenuntergänge**. Die herrliche Grünruhelage direkt am türkisblauen Wasser machen diese Immobilie so einzigartig. Das gesamte Haus wird gerade **frisch saniert** und erstrahlt schon in wenigen Tagen in neuem Glanz!

Sind Sie Neugierig auf diese entzückende Immobilie geworden? Überzeugen Sie sich selbst von dieser Rarität und schnuppern Sie noch heute das **einzigartige Lebensgefühl** von morgen!

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

Die Lage

Groß-Enzersdorf grenzt an den 22. Bezirk und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Ärzte). Einkaufsmöglichkeiten befinden sich wenige Minuten mit dem Auto entfernt (Marchfeldcenter). Mit dem Auto erreichen Sie ebenso die U2 Station Aspern in 18 Minuten. Die Griechische Taverne am Sachsengang ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und lädt zu mediterranem Genuss ein! Oder Sie betätigen sich sportlich und nutzen die große Tennisanlage in direkter Nähe.

Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in ca. 5 Autominuten, am Busbahnhof Groß Enzersdorf haben Sie eine optimale Anbindung mit dem Bus 26A nach Wien und die U1 & U2.

Das Haus am See

Über die gepflegte Privatstraße gelangen Sie bequem zu Ihrem neuen Traumhaus. Im Jahr

2008/09 errichtet, sticht dieses moderne Familiendomizil auf den ersten Blick aus der Bebauungsstruktur der umliegenden Häuser heraus. Eine **durchdachte Raumaufteilung** trifft hier auf **zeitgemäße Haustechnik** und verspricht einen unbeschwertem Wohngenuss für viele Jahre. Vor dem Haus erwarten Sie 4 PKW Abstellmöglichkeiten - zwei davon witterungsgeschützt unter dem Carport, zwei vor dem Haus selbst. Dieses Haus erstreckt sich über **drei Wohnebenen**. Dank der leichten Hanglage, entpuppt sich das Kellergeschoß als heller, offener Wohnraum mit direktem Zugang in den Garten. Spektakuläres Highlight ist der **direkte Seezugang** mit privatem Badesteg am **smaragdgrünen Mariensee**.

Folgende Raumaufteilung erwartet Sie:

Erdgeschoss:

1 einladendes Vorzimmer

1 großzügige Wohnküche (vollausgestattet) mit Ausgang auf die Terrasse, welche über eine Treppe in den Garten führt

1 Arbeitszimmer/Gästezimmer

1 Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer (eines davon mit Schrankraum)

1 großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC

1 Balkon mit Blick auf den See

Kellergeschoß:

1 großzügiger Wohnsalon mit Zugang in den Garten

1 Heizraum

1 Waschküche

1 geräumiger Kellerraum

2 Abstellräume (einer vom Garten aus begehbar)

Dachboden:

zusätzlicher Stauraum unter dem Dach

Kurz und bündig

Grundstücksgröße: ca. 420 m² (1 1/2 Parzellen) auf Pachtgrund

Wohnfläche: ca. 169,70 m²

Zimmer: 6

Baujahr: 2008/09

Heizung: Wasserwärmepumpe

Heizungsart: Fußbodenheizung

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Zustand: gepflegt

Süd-westseitiger Garten mit privatem Badesteg

2 Terrassen

voll unterkellert

Carport für 2 PKW oder ein großes Wohnmobil

Alarmanlage verkabelt

Klimaanlage & Fliegengitter an Fenstern u. Türen

+++ Achtung: Es handelt sich um ein Superädifikat - das bedeutet, dass Ihr Haus im Eigentum auf einem Pachtgrund steht +++

Der Pachtvertrag wird immer auf **10 Jahre** abgeschlossen.

Die jährliche Pacht beträgt 9.234,00 Euro

Kaufpreis: EUR 319.500,00

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises -> ENTFÄLLT bei
HAUPTWOHNSITZANMELDUNG

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap