

**Leben am Badesee! Eigengrund!**



Sonnenplatz vor dem See

**Objektnummer: 4852**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Breitensee
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Kisch

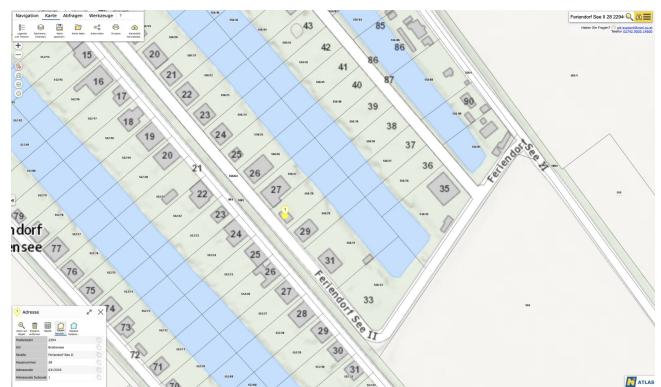
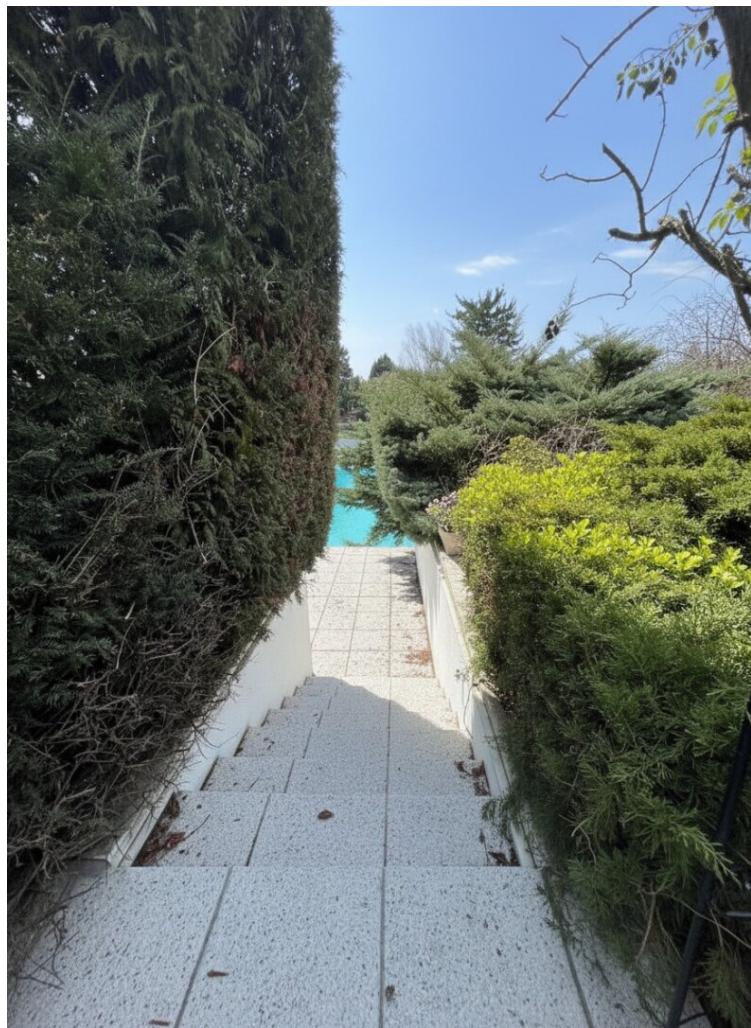
Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirksgasse 9/4/1  
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

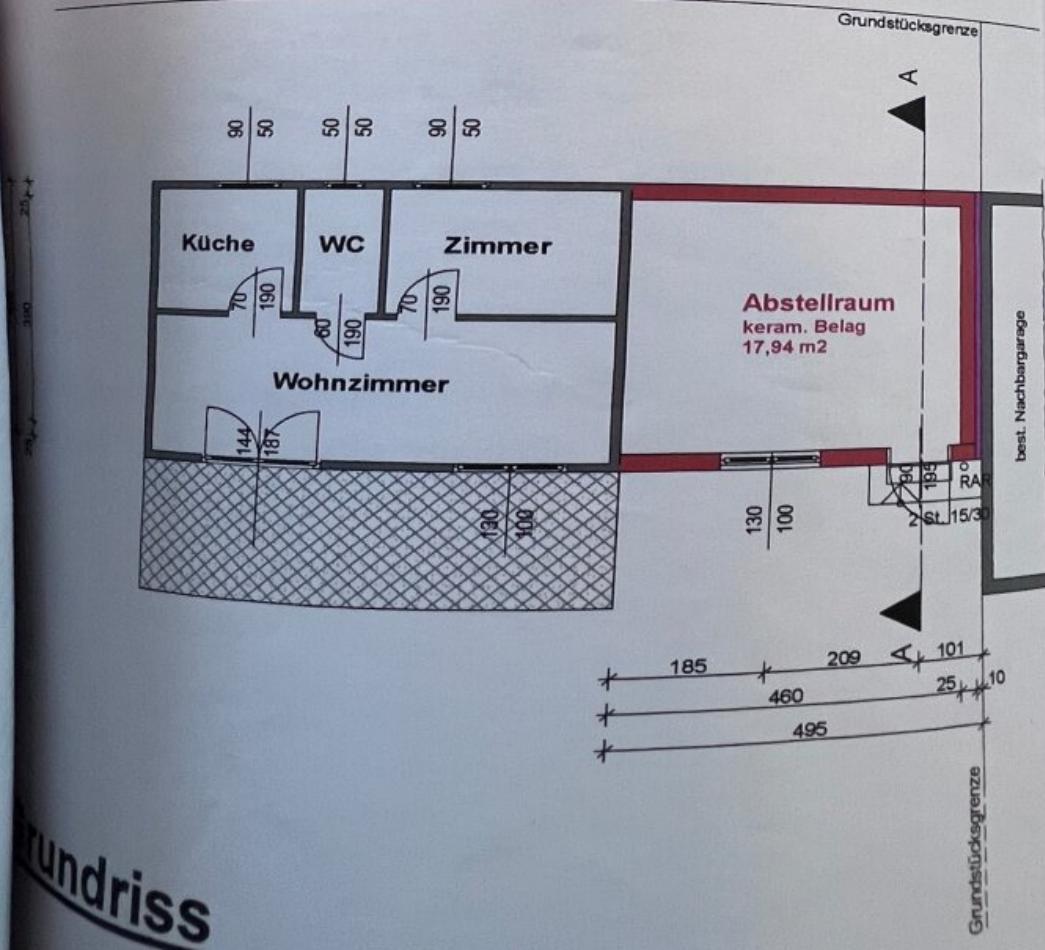
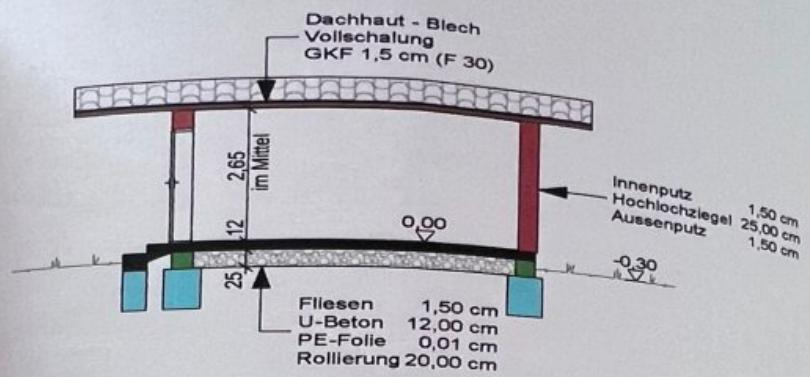
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



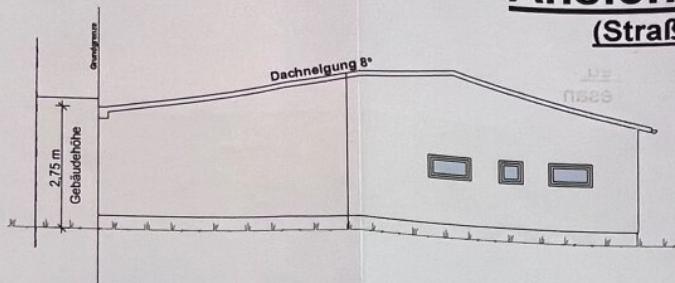




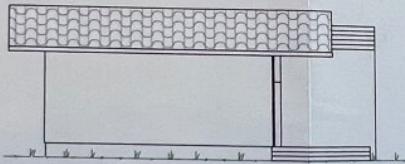
## Schitt A - A



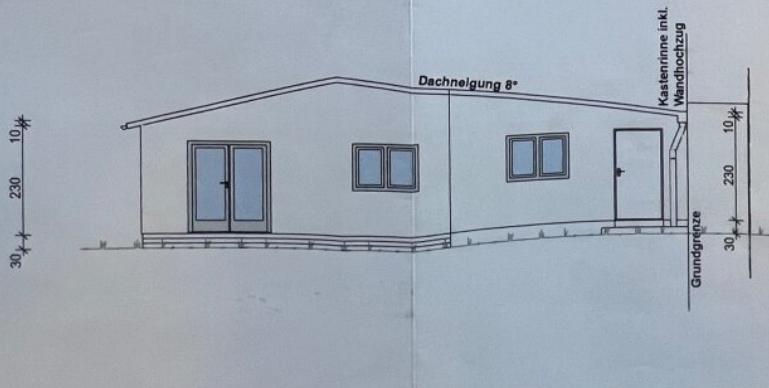
## Ansicht Südwest (Straßenansicht)



## Ansicht Nordost



## Ansicht Südost

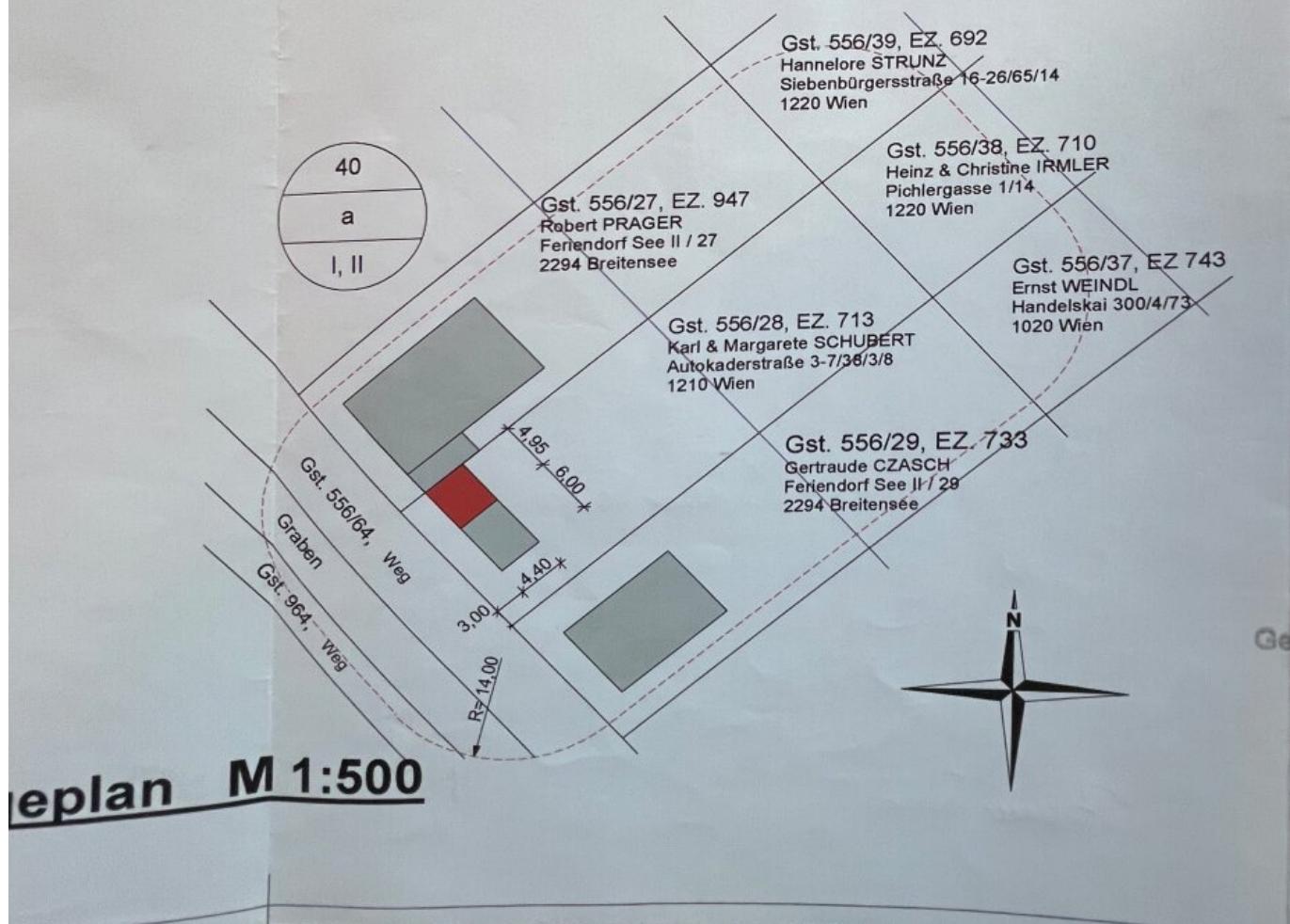


## Legende

- Neubau
- Holz
- Stahlbeton
- Stampfbeton
- Ziegel
- Gipskarton
- Wärmedämmung
- Bestand

## Statistik

Bebaute Fläche alt:	21,78 m <sup>2</sup>
<u>Bebaute Fläche neu:</u>	<u>26,40 m<sup>2</sup></u>
Bebaute Fläche gesamt:	48,18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	17,94 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	67,52 m <sup>3</sup>
Grundgröße:	800,00 m <sup>3</sup>
Bebauungsdichte:	6 %



# EINREICHPLAN

A B C

M 1:100

über die Errichtung eines Nebengebäudes  
auf dem Grundstück 556/28, EZ. 713  
in der Katastralgemeinde 06302 Breitensee in  
2294 Breitensee, Feriendorf See II / 28 für

Frau Margarete und Herrn Karl SCHUBERT,  
wohhaft in 1210 Wien, Autokaderstraße 3-7/38/3/8

BAUWERBER:

Karl & Margarete SCHUBERT  
Autokaderstraße 3-7/38/3/8  
1210 Wien

Karl Schubert

Margarete Schubert

GRUNDEIGENTÜMER:

Karl & Margarete SCHUBERT  
Autokaderstraße 3-7/38/3/8  
1210 Wien

Karl Schubert

Margarete Schubert

BAUFÜHRER:

**FRITZ BAU**  
Planung, Hoch- u. Tiefbau

**FRITZ**  
BAU - Ges. m. b. H.  
Planung, Hoch- & Tiefbau  
1210 Wien  
Wienerstraße 13  
Tel.: 02285/8508 Fax: DW 9

AMTLICHE GENEHMIGUNGSVERMERKE:

bühren € 7,20 entrichtet.  
Stadtgemeinde Marchegg



Bauplan bei der am 05.01.2012  
stattgefundenen Baukommission  
behördlich genehmigt.  
Der Bürgermeister:

Franz Raupl

PLANVERFASSER:

**FRITZ BAU**  
Planung, Hoch- u. Tiefbau

Grundriss, Ansichten  
Schnitt, Lageplan

PLANNUMMER:  
15/2011

DATUM:  
23.11.2011

# Objektbeschreibung

## Die Adresse: Feriendorf Breitensee, See II

**ANMERKUNG:** Die Immobilie wurde baubewilligt. Die Fertigstellungsanzeige ist allerdings noch nicht erfolgt und wird von den Eigentümern nachgeholt.

Kennen Sie Breitensee im Marchfeld? Dieses kleine Haus mit großem, romantischen Garten liegt in absoluter Ruhelage direkt am Badesee - mit eigenem Seezugang! Vom Garten zum Steg und ins herrliche Wasser!

Die Immobilie ist gut in Schuß. Fassade und Dach sind vor wenigen Jahren saniert worden, es wurde auch ein Zubau mit knapp 18m<sup>2</sup> errichtet. Dieser beinhaltet auch einen praktischer Lagerraum, der von außen begehbar ist.

**Falls Sie mehr Wohnfläche möchten: 40% des Grundstückes dürfen bebaut werden, Bauklasse 1+2 (zulässige Gebäudehöhe von über 5 Metern bis maximal 8 Meter).**

Das Highlight dieser Immobilie ist neben dem optisch schönen Gesamtbild vor allem der großzügige Garten und der hauseigene Zugang zum Badesee mit großer, saniert Liegefläche davor und einem Badehäuschen.

**Schöner kann Sommer nicht sein!**

## AUF EINEN BLICK:

- Ca. 800m<sup>2</sup> Grundfläche
- Davon 329m<sup>2</sup> Seeanteil
- Baujahr ca. 1973
- Sanierung 2012 (Fassade mit 14cm Dämmung, Blechdach neu, Anbau mit 17,94m<sup>2</sup> Fläche)
- Seezugang mit Terrasse und Badehäuschen in sehr gutem Zustand

- 2 Zimmer, getrennte Küche, getrenntes Bad mit WC
- Abstellraum getrennt von außen begehbar
- Ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche + Abstellraum = ca. 39m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Heizung Elektro
- KLIMAANLAGE
- Brunnen vorhanden
- Ruhelage
- **Bebaubarkeit laut Flächenwidmung: 40%, Bauklasse 1+2**

## **DIE LAGE:**

Top! In ca. 5 Minuten sind Sie mit dem Auto bei der Bahnstation Breitensee (6 Minuten mit dem Fahrrad), in 6 Autominuten sind Sie beim Bahnhof Marchegg, innerhalb von ca. 8 Minuten sind Sie beim Billa Supermarkt in Lassee, bei der Pizzeria in Lassee und beim Allgemeinmediziner. **An der Stadtgrenze Wien (Essling) sind Sie in ca. 28 Minuten.**

## **DER KAUFPREIS:**

EUR 170.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in

den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)**.

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanziierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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 <4.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <4.000m  
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Post <4.000m

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap