

## **Sensation am See – Bungalow in 1. Seereihe mit direktem Seezugang**



**Objektnummer: 1901/60**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7202 Pöttsching
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 211,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,66
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Uwe Reischer

Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +43 699188 28 552

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

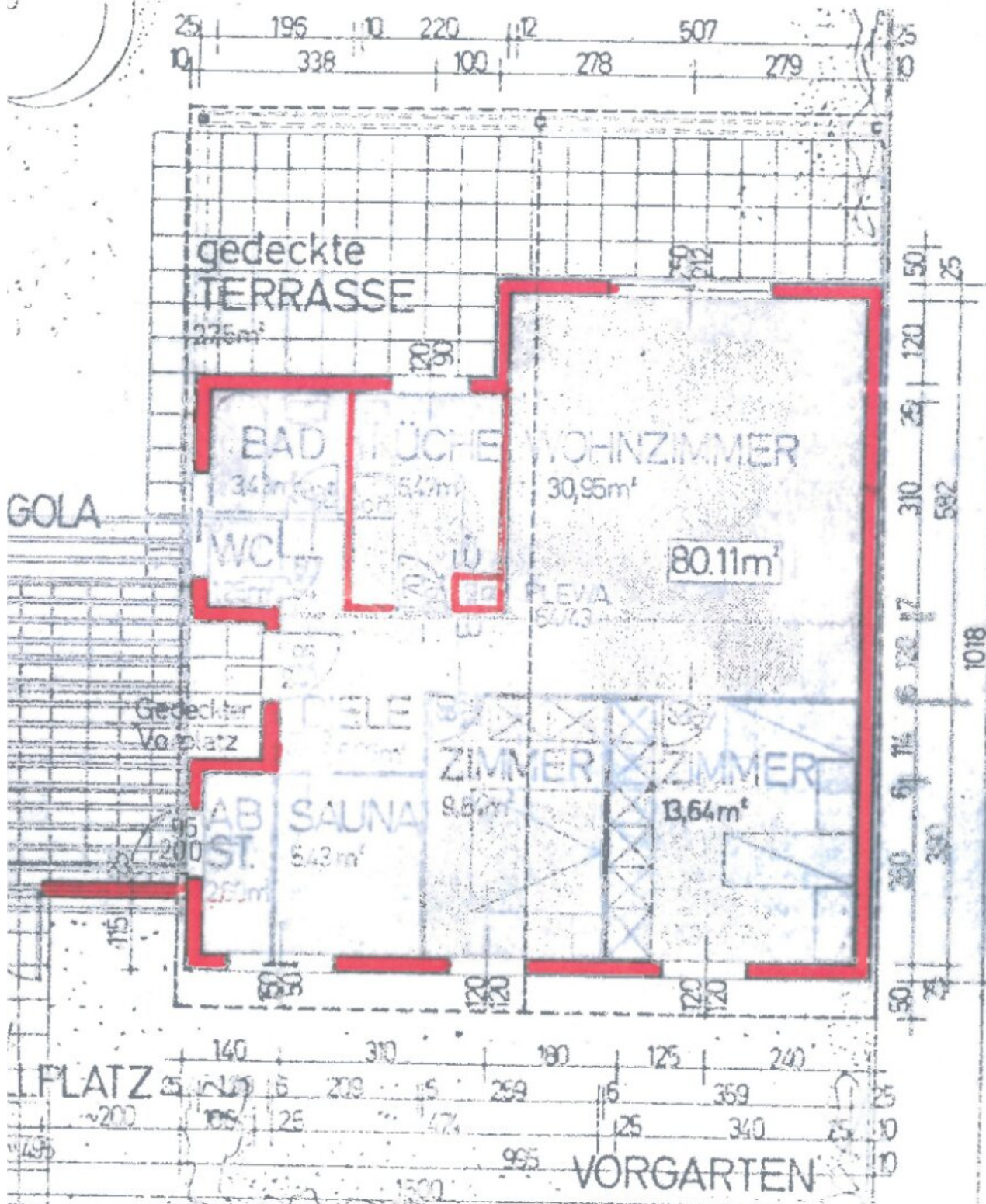












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Haus in **Bungalowbauform** auf **457 m<sup>2</sup> Eigengrund** am **Römersee nahe Bad Sauerbrunn**. Diese besondere Liegenschaft überzeugt mit ihrer **einzigartigen Lage in 1. Seereihe** und einem **direkten Zugang zum See vom eigenen Garten** aus.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen **zentralen Vorraum**, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Haus verfügt über **zwei Schlafzimmer**, ein **Wohnzimmer mit Seeblick**, eine **Küche mit Seeblick**, ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie einen **Technikraum**. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **überdachte Terrasse mit Gartenzugang**, die ebenfalls einen herrlichen Blick Richtung See bietet.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen eine **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung** sowie ein **Holzofen**, der zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Böden sind mit **Fliesenbelägen** ausgestattet.

### Highlights auf einen Blick

- **457 m<sup>2</sup> Eigengrund**
- **Bungalow in 1. Seereihe**
- **Direkter Seezugang vom Garten**
- **Seeblick von Küche, Wohnzimmer und Terrasse**
- **2 Schlafzimmer**
- **Überdachte Terrasse**
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Zusätzlicher Holzofen**

- **Ruhige Freizeit- und Erholungslage**

## **Laufende Kosten**

Die aktuellen laufenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- **Betriebskosten monatlich: € 157,-**
- **Nutzungsentgelt für die Freizeitanlage inkl. See monatlich: € 183,-**

Die Kosten für **Strom, Heizung, Wasser und öffentliche Abgaben** sind gesondert zu tragen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap