

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



**Objektnummer: 1901/61**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 211,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.952,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.405,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.743,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,90 €
<b>USt.:</b>	208,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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.

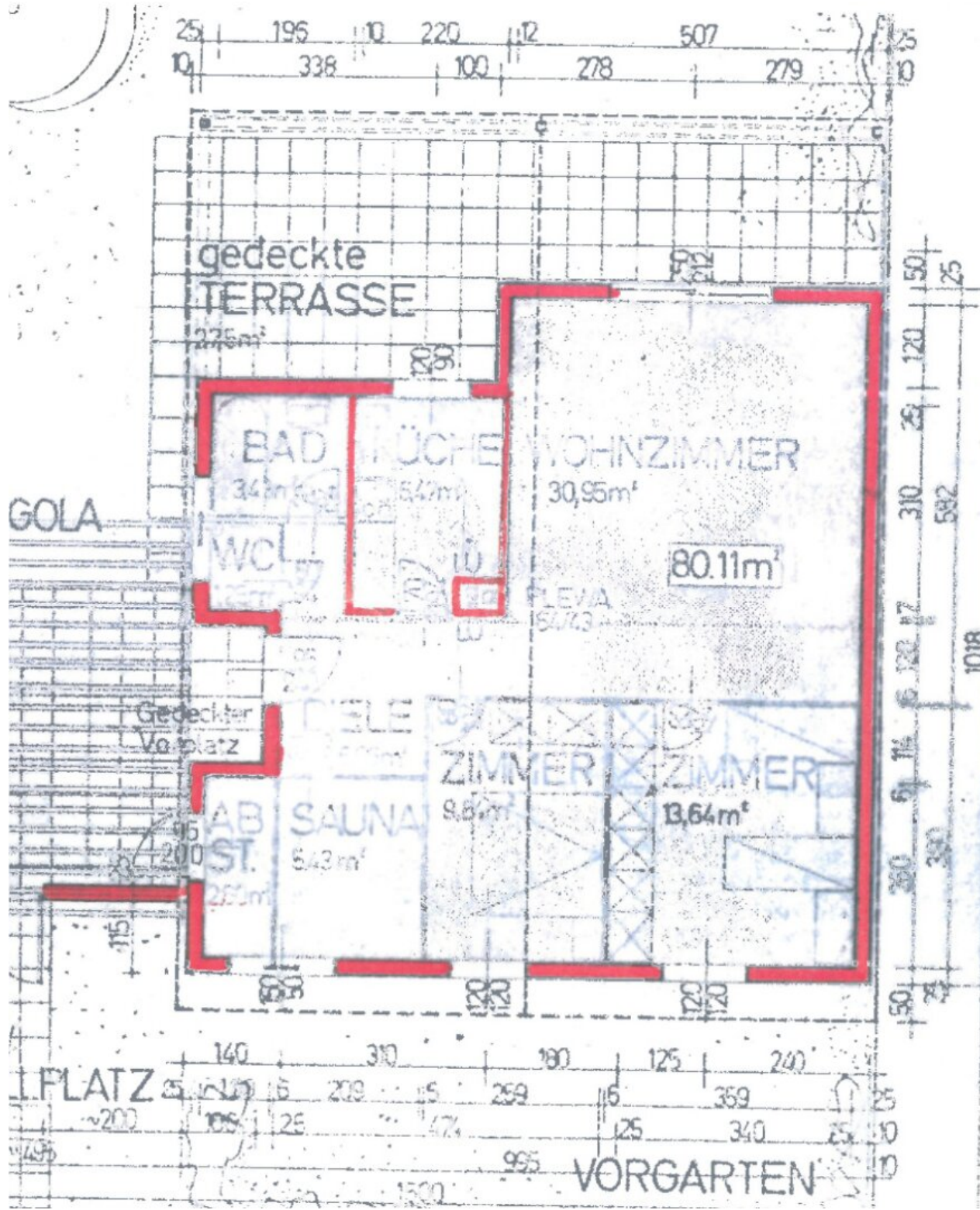












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein charmantes Haus in **Bungalowbauweise** auf Eigengrund am **Römersee nahe Bad Sauerbrunn**. Die Liegenschaft besticht durch ihre **absolute Ruhelage in 1. Seereihe** und bietet einen **direkten Zugang zum See vom eigenen Garten aus** – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Haus verfügt über einen **zentralen Vorraum**, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Es erwarten Sie ein **helles Wohnzimmer mit Seeblick**, eine **Küche mit Blick ins Grüne**, **zwei Schlafzimmer**, ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Technikraum**.

Besonders hervorzuheben ist die **überdachte Terrasse mit Gartenzugang**, die zum Entspannen einlädt und einen wunderschönen Blick Richtung See bietet.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen eine **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung** sowie ein **Holzofen** für gemütliche Stunden.

### Highlights

- **1. Seereihe mit direktem Seezugang**
- **Eigener Garten auf Eigengrund**
- **2 Schlafzimmer**
- **Wohnzimmer & Terrasse mit Seeblick**
- **Überdachte Terrasse**
- **Luftwärmepumpe + Fußbodenheizung**
- **Zusätzlicher Holzofen**
- **Ruhige, naturnahe Lage**

## **Miete & Kosten**

Die monatlichen Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- **Nettomiete:** € 1.374,30
- **USt (10%):** € 137,43
- **Gemeindeumlage inkl. USt:** € 32,81
- **Betriebskosten Römersee inkl. USt:** € 188,28
- **Benutzungsentgelt Römersee inkl. USt:** € 218,45

? **Gesamtmiete monatlich:** € 1.951,27

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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