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



Objektnummer: 1901/61

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7202 Pöttsching
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,66
Gesamtmiete	1.778,28 €
Kaltmiete (netto)	1.445,45 €
Kaltmiete	1.602,35 €
Betriebskosten:	156,90 €
USt.:	175,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Reischer

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

T 069918828552

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











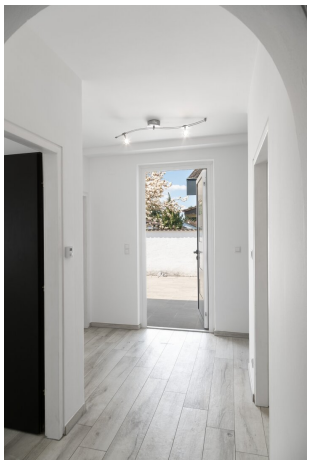








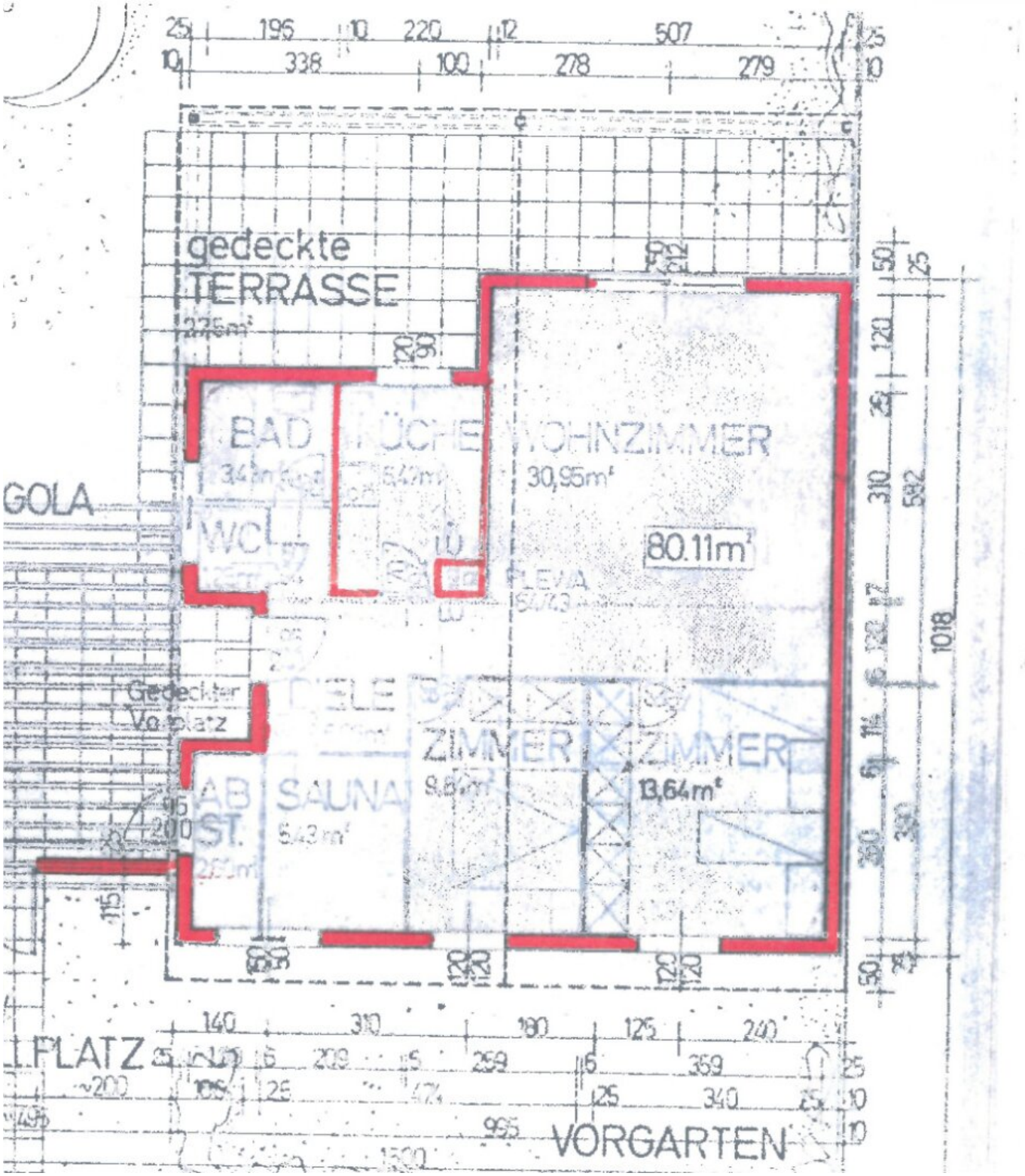











gedeckte
TERRASSE
BAD
WC
GOLA
Gedeckter
Vorplatz
ZIMMER
ZIMMER
13,64m²
SAUNA
ST.
80.11m²
PLATZ
VORGARTEN

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:

- **Monatsmiete:** € 1.590

- **Betriebskosten Römersee inkl. USt:** € 188,28

? **Gesamtmiete monatlich: € 1.778,28**

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
Krankenhaus <6.000m
Klinik <2.500m

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