NEU! Wohnen am Wasser – Baugrundstück mit eigenem Seeufer & Sommerhaus



Objektnummer: 1741/117

Eine Immobilie von Tietze Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Breitensee
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	52,00 m²
Garten:	491,00 m²
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Tietze

Tietze Immobilien
Stachegasse 18 / 2 / 8
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

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





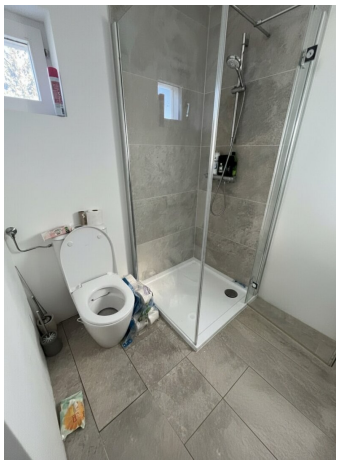


















Objektbeschreibung

Einzigartiges Baugrundstück direkt am See mit ca. 16 m eigenem Ufer, großzügiger Liegeplattform und Sommerhaus

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Grundstück in **direkter Seelage in Breitensee bei Marchegg**. Mit einem eigenen Uferbereich von ca. **16 Metern**, direktem Zugang zum Wasser und einer großzügigen Steg- bzw. Liegeplattform bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für alle, die Wohnen und Erholung unmittelbar am Wasser verbinden möchten.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt rund **800 m²**, davon entfallen ca. **491 m² auf die Grundstücksfläche** und weitere ca. **257 m² auf die zum Grundstück gehörende Wasserfläche**.

Ein besonderes Highlight ist der aufwendig gestaltete private Seezugang. **Extra angefertigte Steinstufen führen direkt vom Grundstück ins Wasser.** Unmittelbar am Ufer befindet sich zudem eine großzügige **Steg- und Liegeplattform**, die viel Platz zum Sonnen, Entspannen und für einen komfortablen Einstieg in den See bietet. Durch die rund 16 Meter breite eigene Uferlinie entsteht ein besonders großzügiger und privater Bereich direkt am Wasser.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein ca. **50 m² großes Sommerhaus**. Dieses verfügt über eine **Einbauküche sowie ein Badezimmer mit WC**. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch über einen Boiler mit Wassertank. Das bestehende Haus ermöglicht somit eine unmittelbare Nutzung der Liegenschaft als Sommer- und Freizeitdomizil.

Besonders interessant ist jedoch auch das **Entwicklungspotenzial des Grundstücks**: Die Liegenschaft ist als **Bauland-Wohngebiet (BW)** gewidmet und kann daher – entsprechend den geltenden behördlichen Bestimmungen – neu bebaut werden. Somit besteht die Möglichkeit, anstelle bzw. ergänzend zur bisherigen Nutzung ein **Eigenheim zur ganzjährigen Nutzung und als Hauptwohnsitz** zu errichten.

Damit verbindet die Liegenschaft gleich mehrere seltene Eigenschaften: **Baugrund, direkte Seelage, eigenes Ufer und private Wasserfläche**. Ob als sofort nutzbares Sommerdomizil oder als Grundstück für das zukünftige Eigenheim direkt am Wasser – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus **ca. 16 Metern eigenem Seeufer, privatem Wasserzugang, großzügiger Liegeplattform und der Möglichkeit einer dauerhaften Wohnnutzung** macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zu Wien.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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

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

Sonstige
Post <4.000m
Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap