

**1. Seereihe am Hahnsee | Direkter Seezugang |  
Kernsaniertes Haus | Ruhige Lage | Nähe Wien! Diesen  
Sommer schon am See genießen!**



**Objektnummer: 298854**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hahnsee
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Wienerherberg
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	180,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	140.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

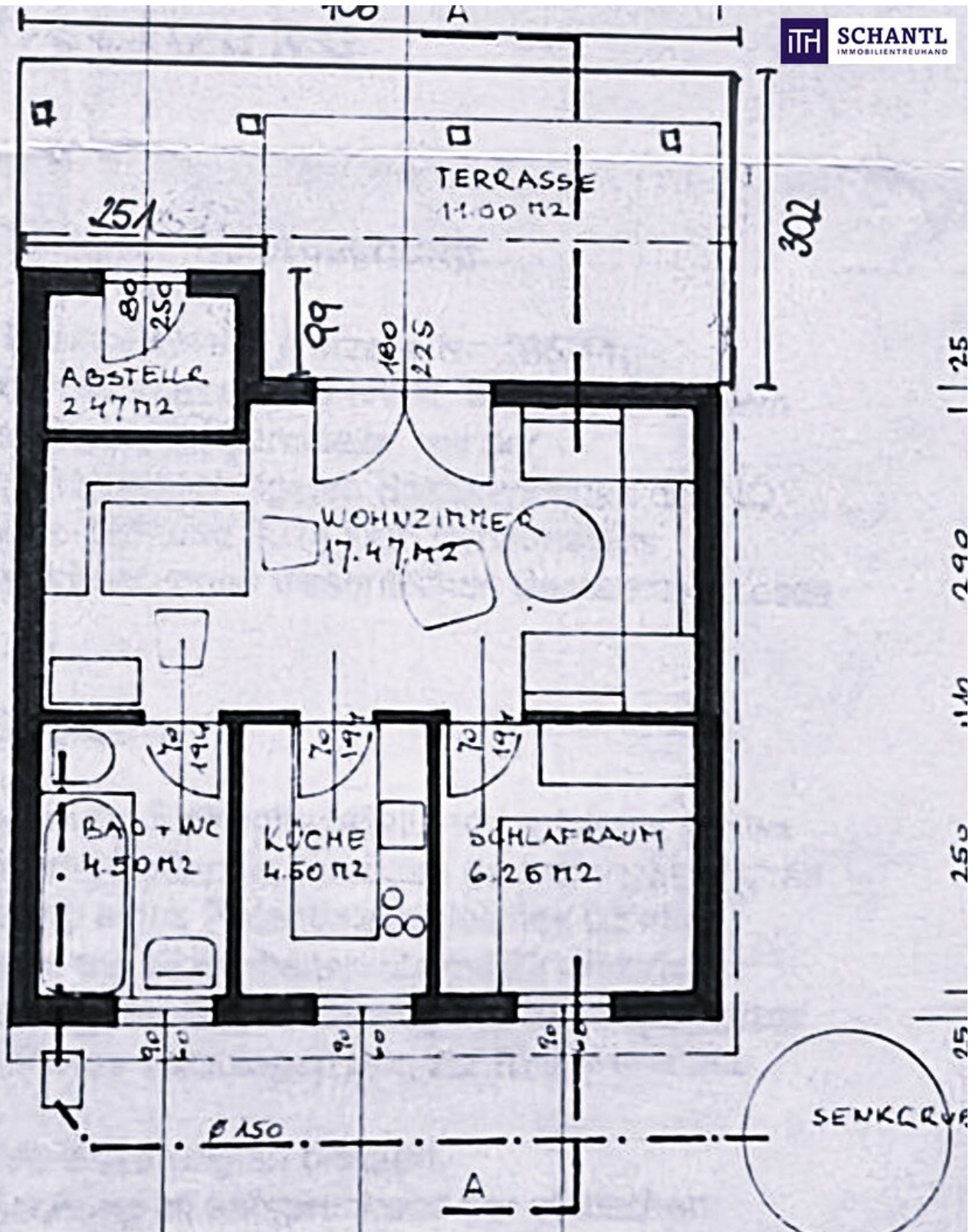
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Erste Reihe am Wasser – dieses charmante Wochenendhaus am Hahnsee vereint seltene Lagequalität mit naturnahem Wohngefühl.

Genießen Sie **direkten Seezugang** und entspannte Stunden in absoluter Ruhelage – nur einen Katzensprung von Wien entfernt. Ob Frühstück auf der Terrasse oder ein Sprung ins Wasser: Hier wird jeder Aufenthalt zum Kurzurlaub.

Sichern Sie sich hier ein, im Jahr **2019 umfassend kernsaniertes**, Wochenendhaus auf Pachtgrund, das sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

Die Immobilie überzeugt durch eine kompakte und durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Terrasse mit direktem Bezug ins Freie und direktem Seezugang.

### Raumaufteilung:

- gemütliches Wohnzimmer
- ruhiges Schlafzimmer
- vollständig ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC
- praktischer Abstellraum
- große Terrasse mit traumhaftem Seeblick

Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse, welche zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Verweilen einlädt.

### Besonderheiten

- 1. Seereihe mit direktem Seezugang

- Kernsanierung 2019
- Ruhige, naturnahe Lage
- Terrasse mit ca. 11 m<sup>2</sup>
- Gepflegter Gesamtzustand
- Nähe zu Wien
- Ideale Freizeit- und Erholungsimmobilie

## **Hinweise**

- Das Objekt befindet sich auf Pachtgrund
- Die jährliche Pacht beträgt derzeit € 6.390,- (2026 bereits bezahlt - somit ab 2027 fällig)
- Einmalige Kosten für die Einräumung der Rechte lt. Pachtvertrag: € 4.500
- Das Haus ist nicht für ganzjähriges Wohnen vorgesehen, sondern als Wochenend- bzw. Freizeitimmobilie konzipiert
- Entsorgung über Senkgrube

Kaufpreis: € 140.000.-

Bezug: ab sofort

Eine seltene Gelegenheit, sich ein charmantes Wochenendhaus in **erster Seereihe mit direktem Zugang zum Wasser** zu sichern – perfekt für alle, die Ruhe, Natur und die Nähe zu Wien schätzen.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.250m

Apotheke <3.250m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.750m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.250m

Bahnhof <4.250m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap