

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



Objektnummer: 299193

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA

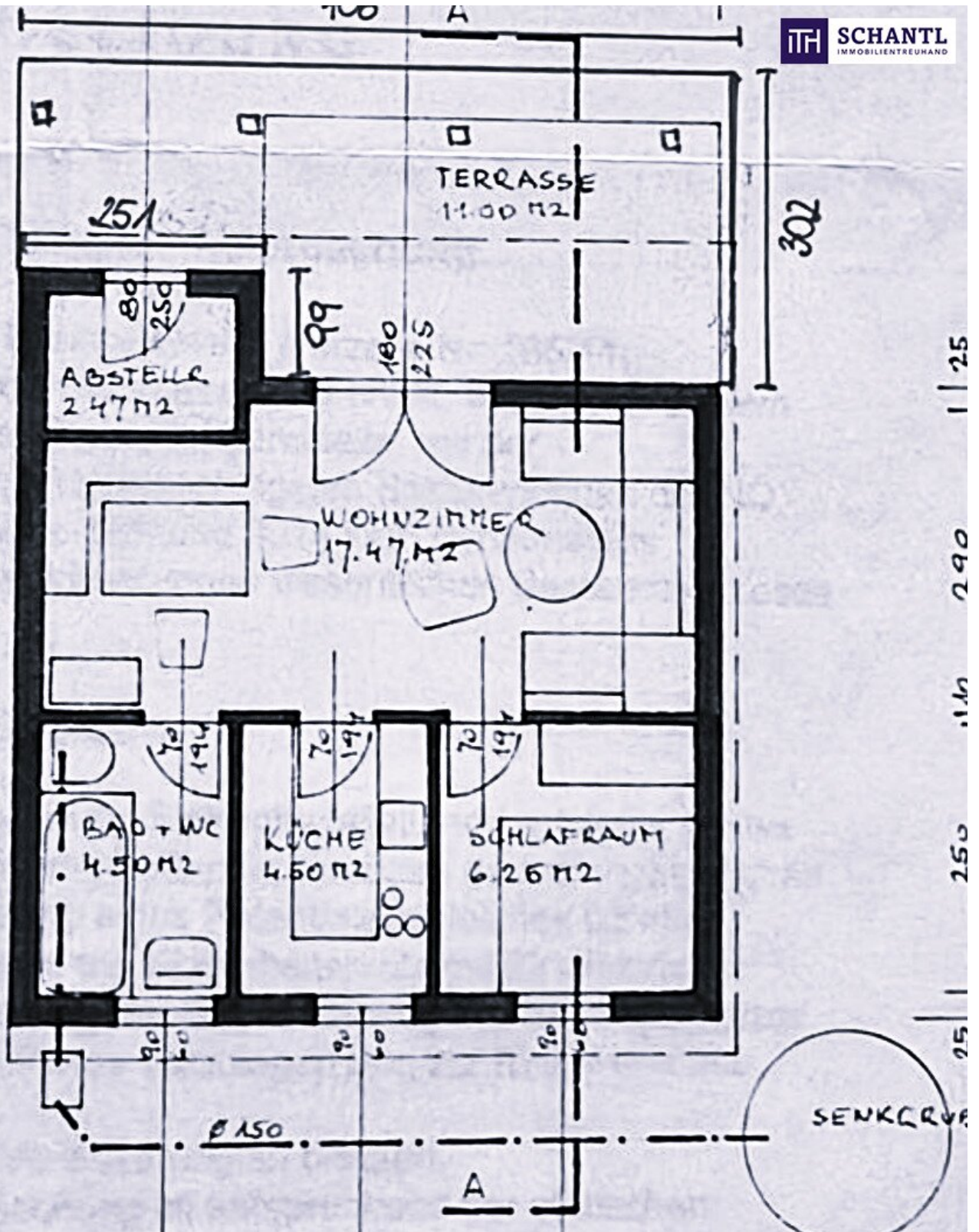
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien











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 m²
- 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