

## Seegrundstück mit exklusivem Hausboot-Konzept (Privat-Oase nur 30 Min. von Wien)



**Objektnummer: 22228**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2442 Unterwaltersdorf
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Georg Mels-Collredo**

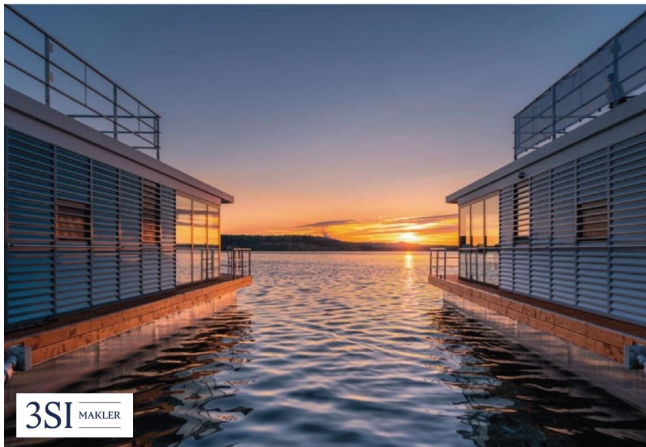
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825  
F +43 1 607 55 80

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







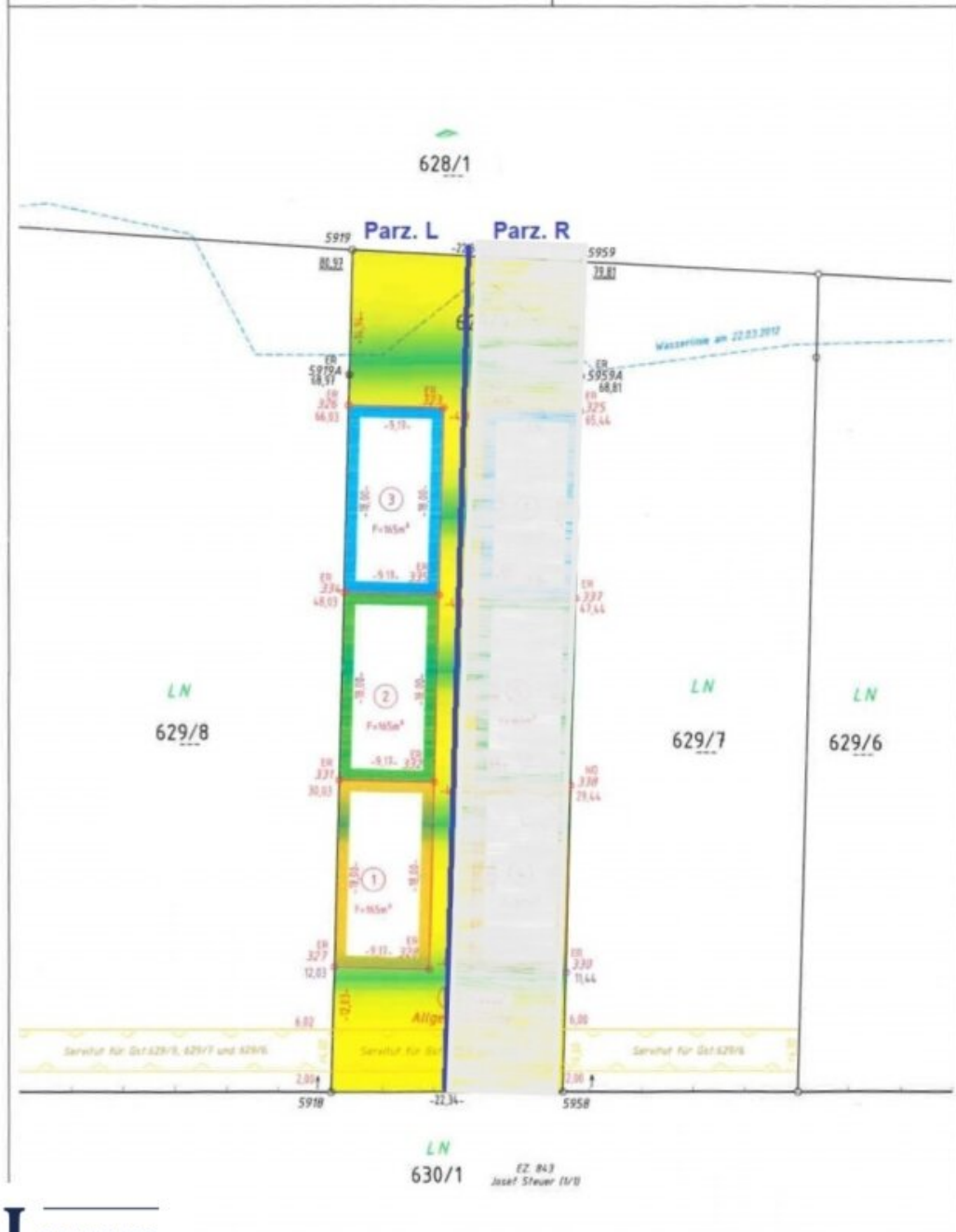


**3SI** MAKLER

# LAGEPLAN M=1:500

Brodersdorfer Straße  
2442 Unterwaltersdorf

KG: Unterwaltersdorf 04113



# Objektbeschreibung

## DAS OBJEKT

### **Mehr als nur ein Grundstück – eine rechtlich gesicherte Freiheit des Wohnens auf dem Wasser**

Zum Verkauf gelangt ein ca. 890m<sup>2</sup> großes Eigentumsgrundstück im Grünland mit direktem Wasserzugang an einem der exklusivsten privaten Badeteiche der Region in der Nähe von Unterwaltersdorf.

Das gesamte Areal umfasst rund 220.000 m<sup>2</sup> – vollständig eingezäunt, professionell gesichert und ausschließlich einem kleinen Kreis von Eigentümern zugänglich. Absolute Diskretion und Sicherheit sind garantiert.

Sie erwerben hier kein gewöhnliches Seegrundstück. In jahrelanger Vorarbeit wurden auf private Kosten des Eigentümers alle behördlichen, rechtlichen und technischen Grundlagen geschaffen – und sind im Kaufpreis vollumfänglich enthalten.

„Sie kaufen hier nicht nur Grund und Boden, sondern eine rechtlich abgesicherte Freiheit auf dem Wasser. Starten Sie sofort mit Ihrem Hausboot-Traum, ohne den üblichen Behördenmarathon.“

## DAS HAUSBOOT-DOSSIER · IHR WISSENSVORSPRUNG

Fertig entwickeltes Projekt – vier Meilensteine inklusive

Während andere Grundstücke am See lediglich als Badeplatz dienen, erwerben Sie hier ein fertig entwickeltes Konzept. Alle folgenden Meilensteine sind bereits erreicht und im Kaufpreis enthalten:

- 01 Behördlich bestätigte Genehmigungsfreiheit

Eine schriftliche Bestätigung der Bezirkshauptmannschaft Baden (Gz. BNW2-WA-1797/001) liegt vor. Diese stuft ein Hausboot auf diesem Grundstück – unter Einhaltung spezifischer Kriterien – als „genehmigungsfreie schwimmende Anlage“ ein. Keine schiffahrts- oder anlagenrechtliche Zulassung erforderlich.

- 02 Anwaltlich geprüftes Nutzungskonzept

Eine detaillierte anwaltliche Stellungnahme zur Niederschrift der BH Baden sichert die Nutzung ohne baurechtliche Hürden ab. Kernvoraussetzung: keine feste Uferverbindung. Das Hausboot gilt damit als mobiles Zubehör und nicht als bewilligungspflichtiges Gebäude.

- 03 Technische Planung & Werftenkontakte

Bestehende Kontakte zu spezialisierten Werften in den Niederlanden und Deutschland sowie ein vollständiges technisches Konzept für ein modernes „Yacht-House“ inklusive mobiler Gangway-Lösung liegen vor.

## LAGE & LEBENSQUALITÄT

Trinkwasserqualität, Privatsphäre & Ganzjahresgenuss

### ? WASSERQUALITÄT

Schwimmen, Stand-Up-Paddling und Windsurfen in glasklarem Wasser mit Trinkwasserqualität – direkt vor Ihrer Haustür.

### ? ABSOLUTE PRIVATSPHÄRE

Eingezäuntes, gesichertes Areal mit 2 eigenen KFZ-Parkplätzen direkt am Grundstück.

### ? GANZJAHRESNUTZUNG

Im Sommer Wasserparadies, im Winter Eislaufäche und Eisstockschießen. Eine Naturoase zu jeder Jahreszeit.

### ? WERTSTABILITÄT

## RECHTLICHER STATUS · GENEHMIGUNGSFREIHEIT

Was Genehmigungsfreiheit konkret bedeutet

Damit der rechtliche Status dauerhaft erhalten bleibt, sind folgende technische Grundsätze einzuhalten – einfach umsetzbar und in der Planung bereits berücksichtigt:

### ? Keine feste Uferverbindung

Das Hausboot darf keine permanent befestigte Verbindung mit dem Ufer eingehen. Es muss

jederzeit ablegen können.

? Mobile Gangway-Lösung

Statt eines festen Stegs: klappbare Aluminium-Gangway oder Roll-Laufsteg – als mobiles Zubehör des Bootes eingestuft, kein bewilligungspflichtiges Bauwerk.

? Keine Fundamente

Keinerlei Einbetonierung oder feste Verschraubung. Sämtliche Elemente müssen jederzeit entfernbar bleiben.

? Keine Bodenversiegelung

Auf Betonierungen am Ufer ist zu verzichten. Dadurch bleibt der Status der Genehmigungsfreiheit im Grünland vollständig erhalten.

## **VERTRAULICHKEIT**

Maximale Diskretion – für anspruchsvolle Käufer

Um die Exklusivität dieses Projekts zu wahren, werden alle behördlichen Dokumente sowie anwaltlichen Schreiben ausschließlich im persönlichen Gespräch nach erfolgter Besichtigung und ernsthafter Interessensbekundung den Interessenten zur Verfügung gestellt.

Dieses Exposé richtet sich an einen kleinen, ausgewählten Kreis seriöser Interessenten, welche an außergewöhnlichen Wohnkonzepten, die ihres Gleichen suchen, Interesse haben.

Alle Angaben dienen der vertraulichen Information und basieren auf Unterlagen des Eigentümers sowie der Korrespondenz mit der BH Baden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht zur Weitergabe bestimmt.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Notariatskanzlei Mag. Markus Schlager (A-2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 10). Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap