

**See, Sonne, Lebensqualität – kompaktes Hausjuwel mit  
eigenem Seeanteil auf Eigengrund!**



**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 299484**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Weide
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2434 Götzensdorf an der Leitha
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	65,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.536,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6









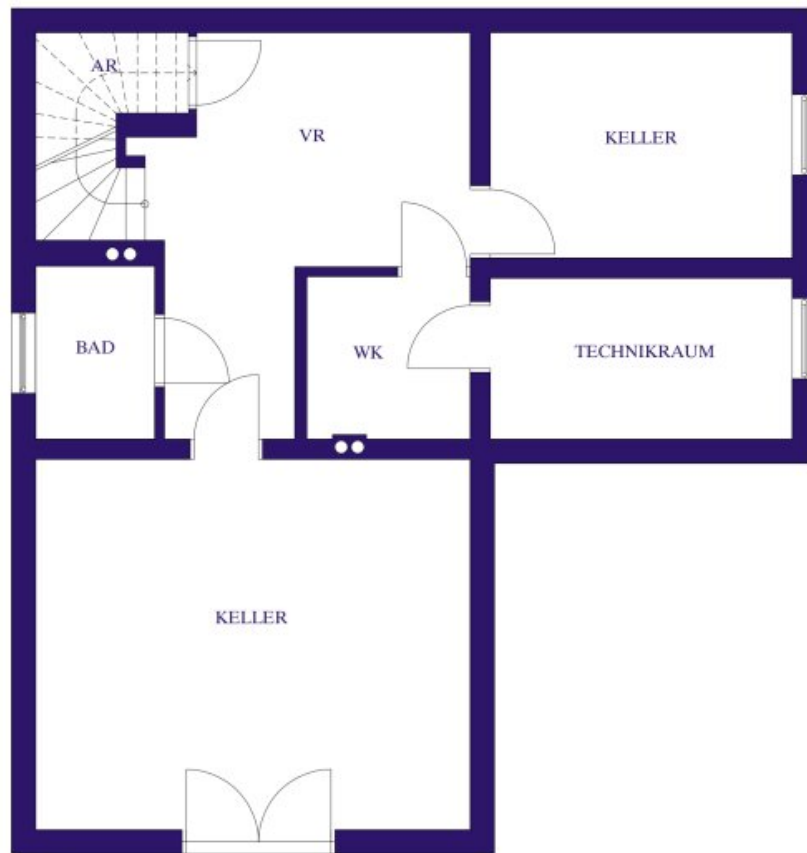












KG

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Seehaus überzeugt durch seine seltene Kombination aus **Eigengrund**, Seeanteil, moderner Haustechnik und hochwertigem Freizeitwert.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1974 errichtet und im Jahr 2008 umfassend saniert. Dabei wurden wesentliche Bereiche wie Elektrik, Heizung, Fenster und Innenausstattung erneuert. Ergänzt wurde die Immobilie in den letzten Jahren durch moderne Energietechnik, wodurch sie sich heute technisch ausgezeichnet präsentiert.

### Eckdaten

- **Einfamilienhaus / Seehaus auf Eigengrund**
- **Baujahr:** ca. 1974
- **Kernsanierung:** 2008
- **Wohnfläche:** ca. 65 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- **Kellerfläche:** ca. 65 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche laut Grundbuch:** ca. 720 m<sup>2</sup>
- **davon Seeanteil:** ca. 331 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung und Nutzung

- heller Wohn- und Essbereich
- getrennte Küche aus dem Jahr 2008
- gemütliches Schlafzimmer

- Kabinett - ideal als Schrankraum, Arbeitszimmer oder kleines Kinderzimmer
- Badezimmer und separates WC
- großzügiger Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Wohnbereich, Badezimmer, Technik, Waschraum und jede Menge Staufläche)
- Terrasse und Außenflächen mit hohem Erholungswert

### **Technische Ausstattung**

- umfassende Kernsanierung im Jahr 2008
- erneuerte Elektrik
- erneuerte Heizungsanlage
- doppelt verglaste Fenster
- Außenjalousien
- neue Luftwärmepumpe (2023)
- PV-Anlage mit ca. 6,5 kWp
- Stromspeicher mit ca. 10 kWh
- Außenwanddämmung mit ca. 10 cm

- Dämmung der Dachgeschossdecke mit ca. 20 cm

## **Besonderheiten**

- Eigengrund statt Pachtgrund
- seltene Wasserlage mit hohem emotionalem Wert
- moderne Energietechnik mit Luftwärmepumpe, PV-Anlage und Speicher
- Garage aus dem Jahr 2015
- kompakte, gut nutzbare Wohnfläche
- vielseitig nutzbarer Keller mit ca. 65 m<sup>2</sup>
- weitere Abstellflächen unter der Terrasse und direkt beim Seezugang
- ideal als Hauptwohnsitz, Wochenendhaus oder Rückzugsort am Wasser

Das Haus präsentiert sich technisch solide und energetisch zeitgemäß. Durch die bereits erfolgten Sanierungen, die moderne Heiztechnik sowie die PV-Anlage mit Speicher ist die Immobilie für zukünftige Anforderungen bestens aufgestellt.

Innen ist das Haus gepflegt, optisch jedoch eher klassisch gehalten. Je nach persönlichem Geschmack können Käufer Modernisierungen bei Küche, Bad, Böden oder Einrichtung einplanen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, das Haus individuell weiterzuentwickeln und an moderne Wohnvorstellungen anzupassen.

Insgesamt handelt es sich um eine besondere Immobilie für Käufer, die nicht nur ein Haus, sondern einen Lebensstil suchen: Wohnen am Wasser, Ruhe, Eigengrund, moderne Technik und die Nähe zu Wien.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap