

**Ein Sommer wie damals: Wunderschönes Grundstück am  
Badesee mit renovierungsbedürftigem Sommerhaus!  
Eigengrund!**



Ab in den See!

**Objektnummer: 4882**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Haus                 |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 2294 Breitensee      |
| <b>Baujahr:</b>    | 1978                 |
| <b>Zustand:</b>    | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Alter:</b>      | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b> | 44,14 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>     | 2                    |
| <b>Bäder:</b>      | 1                    |
| <b>WC:</b>         | 1                    |
| <b>Keller:</b>     | 11,40 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 197.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse, 9/4/1  
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

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





















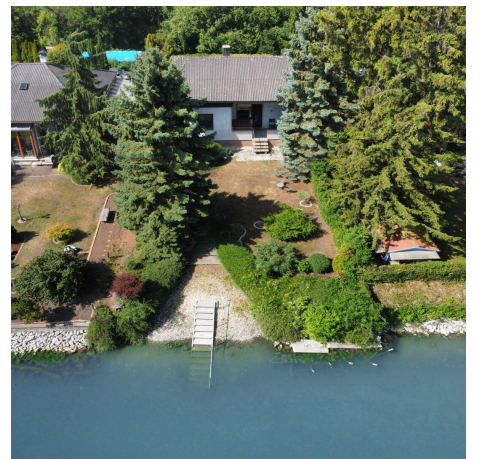




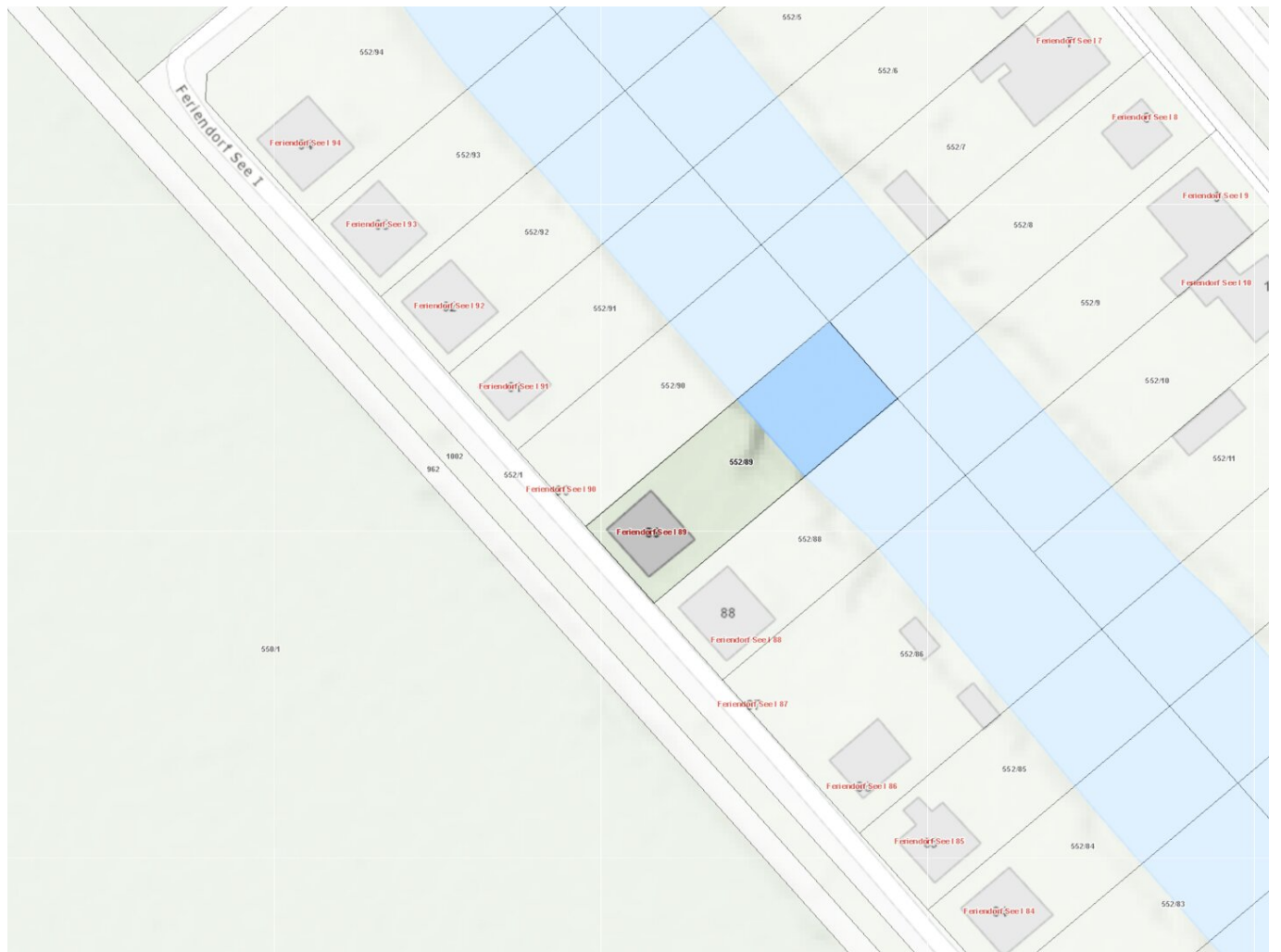






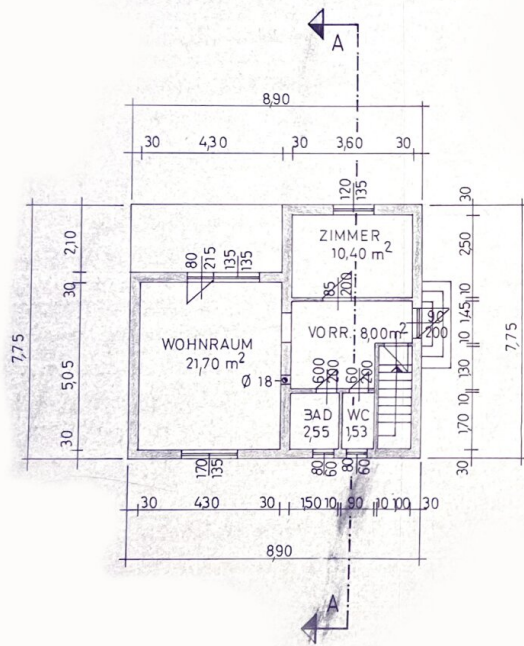




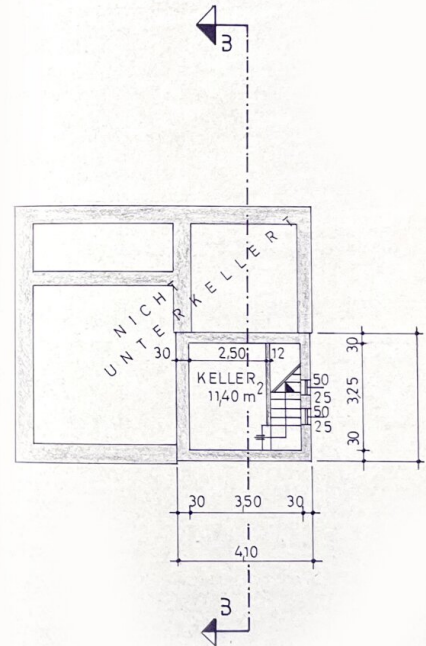




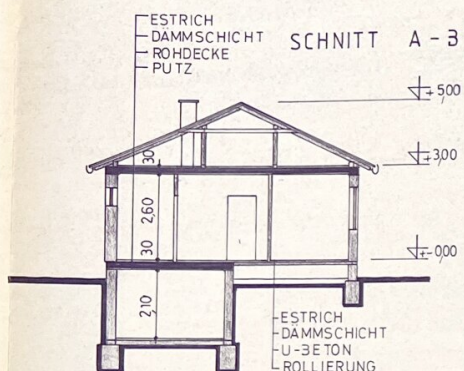
GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



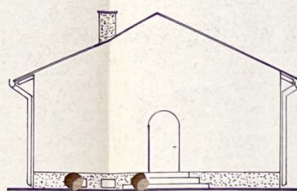
GRUNDRISS - KELLER



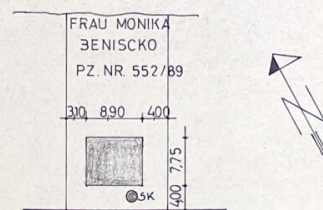




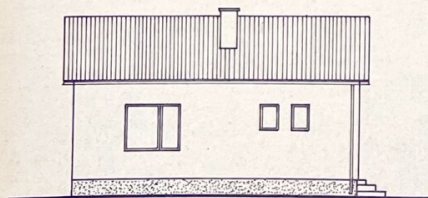
SÜD-OST-ANSICHT



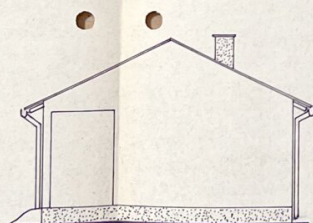
LAGEPLAN M = 1 : 100



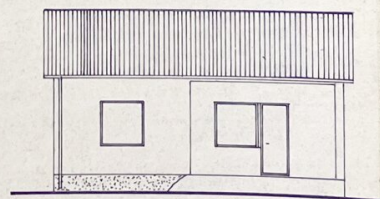
SÜD - WEST - ANSICHT



NORD - WEST - ANSICHT



NORD - OST - ANSICHT





## Objektbeschreibung

**Die Adresse: Feriendorf Breitensee, See I, Parz. 89**

Kennen Sie Breitensee im Marchfeld? Dieses kleine Haus mit großem, romantischen Garten liegt in absoluter Ruhelage direkt am Badesee - mit eigenem Seezugang! Vom Garten direkt ins herrliche Wasser!

Das Haus selbst benötigt eine liebevolle Renovierung. Ein Keller ist vorhanden.

**Falls Sie mehr Wohnfläche möchten: 40% des Grundstückes dürfen bebaut werden, Bauklasse 1+2 (zulässige Gebäudehöhe von über 5 Metern bis maximal 8 Meter).**

Schöner kann Sommer nicht sein!

### AUF EINEN BLICK:

- Baujahr ca. 1978
- Ca. 793m<sup>2</sup> Grundfläche
- Davon 319m<sup>2</sup> Seeanteil
- Ca. 44,14m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 11,4m<sup>2</sup> Kellerfläche
- Ruhelage
- Seezugang und Seeigentum
- **Bebaubarkeit laut Flächenwidmung online: 40%, Bauklasse 1+2**



## **DIE LAGE:**

Top! In ca. 5 Minuten sind Sie mit dem Auto bei der Bahnstation Breitensee (6 Minuten mit dem Fahrrad), in 6 Autominuten sind Sie beim **Bahnhof Marchegg**, innerhalb von ca. 8 Minuten beim BILLA in Lassee, bei der Pizzeria in Lassee oder beim Allgemeinmediziner. **An der Stadtgrenze Wien (Essling) sind Sie in ca. 28 Minuten.**

## **DER KAUFPREIS:**

EUR 197.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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 <4.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <4.000m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Post <4.000m

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap