Einzigartige Seelage auf Eigengrund – Seehaus mit privatem Steg und großem Potenzial nahe Wien!



Objektnummer: 299626

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergersee II
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	669.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 677 61778499

















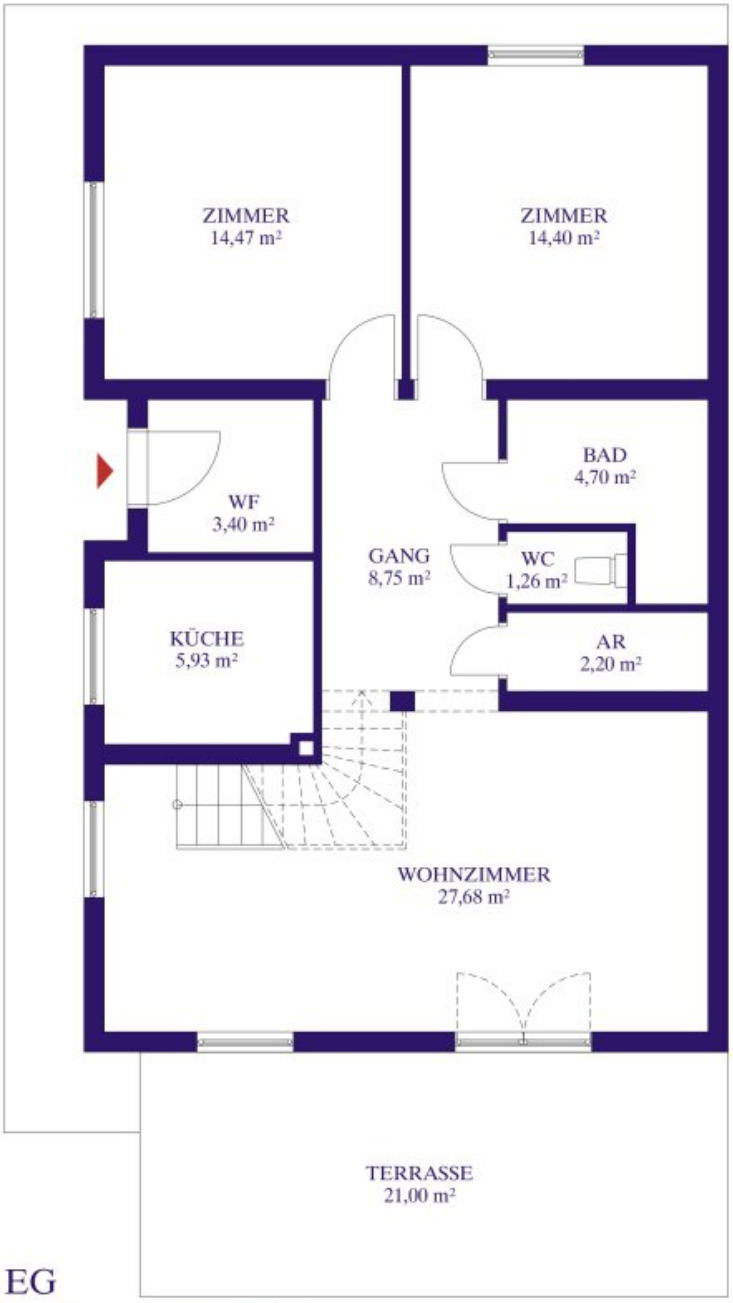




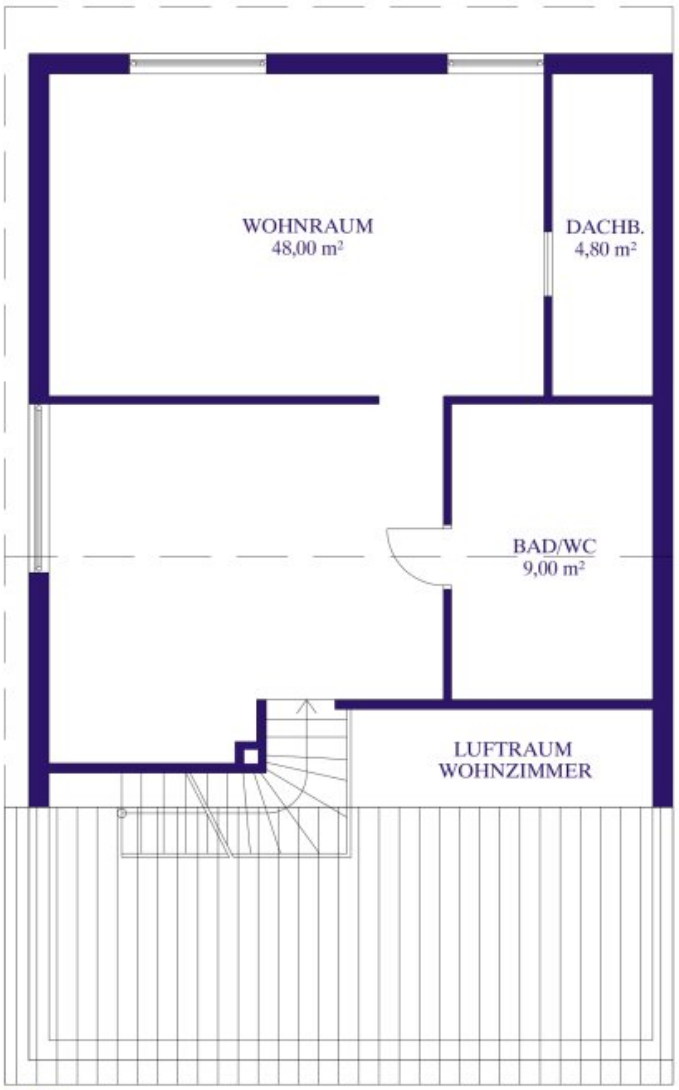





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


ZIMMER
14,47 m²
ZIMMER
14,40 m²
BAD
4,70 m²
WF
3,40 m²
GANG
8,75 m²
WC
1,26 m²
KÜCHE
5,93 m²
AR
2,20 m²
WOHNZIMMER
27,68 m²
TERRASSE
21,00 m²

EG


WOHNRAUM
48,00 m²
DACHB.
4,80 m²
BAD/WC
9,00 m²
LUFTRAUM
WOHNZIMMER

DG

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus auf am Babenbergersee II bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die von einem Zuhause direkt am Wasser träumen und gleichzeitig die Nähe zu Wien nicht missen möchten. Die Liegenschaft befindet sich auf Eigengrund, verfügt über einen privaten Seezugang samt eigenem Steg und vereint damit genau jene Merkmale, die in dieser Lage nur äußerst selten verfügbar sind.

Das Haus präsentiert sich in gepflegtem, jedoch dem Alter entsprechend modernisierungsbedürftigem Zustand. Genau darin liegt auch der besondere Reiz dieser Immobilie: Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus in außergewöhnlicher Lage, sondern auch die Möglichkeit, ein bestehendes Seehaus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, weiterzuentwickeln und langfristig aufzuwerten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Raumhöhe, die warme Holzoptik und vor allem durch den Blick Richtung See.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet eine besonders attraktive zusätzliche Nutzungsmöglichkeit und eignet sich ideal als privater Masterbereich. Durch die vorhandene Raumstruktur lassen sich hier ein Schlafbereich, ein eigenes Badezimmer, ein Schrankraum sowie ein integrierter Homeoffice-Bereich sehr gut miteinander verbinden. Damit entsteht ein separater Rückzugsbereich, der Wohnen, Arbeiten und Privatsphäre auf einer Ebene vereint.

Der Außenbereich ist das absolute Highlight der Liegenschaft: Die Terrasse und der Garten führen direkt zum Wasser. Der private Steg ermöglicht den unmittelbaren Zugang zum See – ob zum Schwimmen, Entspannen, Sonnen oder einfach zum Genießen der besonderen Atmosphäre. Für die Gartenbewässerung steht zudem ein hauseigener Brunnen zur Verfügung, ein praktisches und wertvolles Detail für die laufende Pflege des Außenbereichs.

Highlights auf einen Blick

- Direkte Seelage am Babenbergersee II
- Eigengrund – kein Pachtgrund
- Privater Seezugang mit eigenem Steg

- Ganzjähriges Wohnen möglich
- Terrasse und Gartenbereich direkt am Wasser
- Hauseigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Ausgebautes Dachgeschoss – ideal als Masterbereich mit eigenem Bad, Schrankraum und integriertem Homeoffice
- Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial
- Gute Erreichbarkeit von Wien, Mödling, Laxenburg und der SCS
- Seltene Gelegenheit für Eigennutzer mit Sinn für Lage und Potenzial

Diese Liegenschaft ist keine Immobilie von der Stange – sie ist ein Projekt mit außergewöhnlicher Lagequalität. Wer den Wert von Eigengrund direkt am See erkennt und bereit ist, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, findet hier eine seltene Chance im Wiener Umland.

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!

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <5.750m
Klinik <7.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.250m
Schule <2.250m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.250m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige
Bank <2.250m
Geldautomat <5.750m
Post <2.500m
Polizei <5.750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.250m
Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap