

See, Sonne, Lebensqualität – Seltene Gelegenheit auf Eigengrund am Babenbergersee!



Objektnummer: 299626

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergersee II
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 677 61778499
H 0043 664 3070009

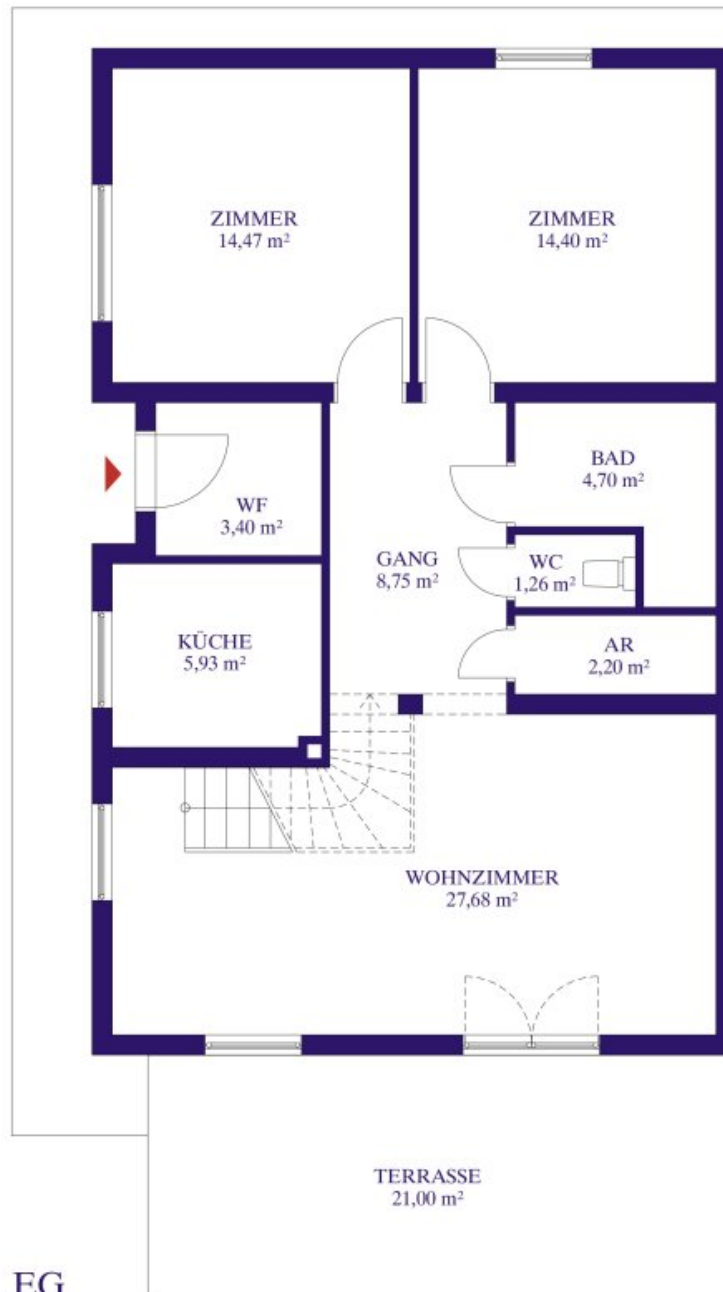




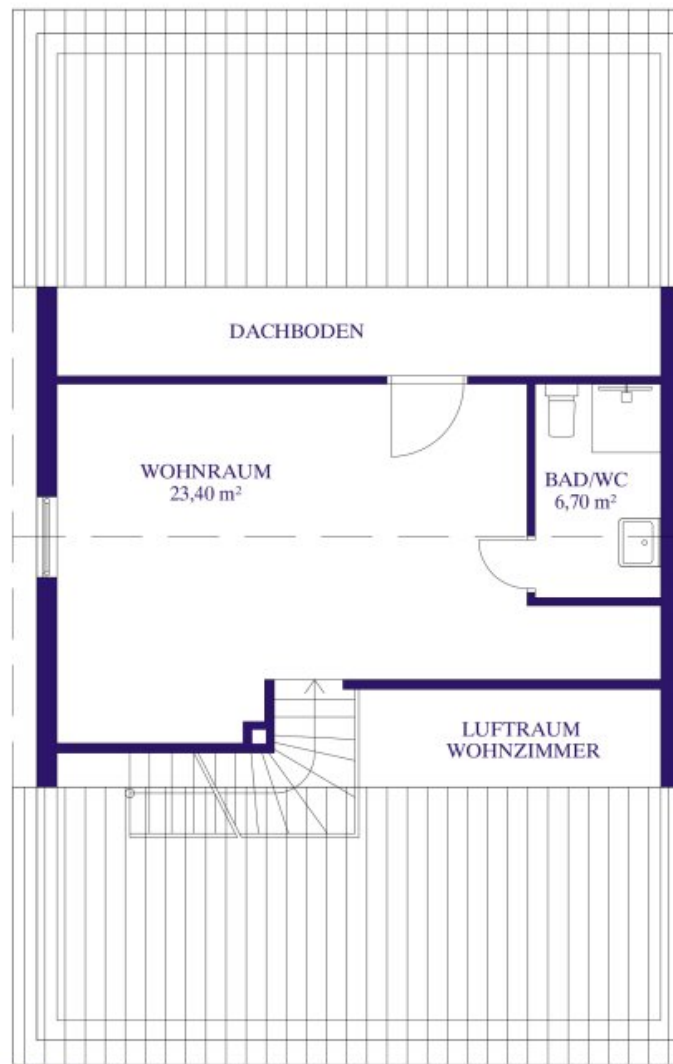








EG



DG

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit privatem Seezugang.

Direkt am Ufer des idyllischen Babenbergersee II gelangt diese außergewöhnliche Liegenschaft auf Eigengrund zum Verkauf. Eine Immobilie, die nicht durch ihre Größe beeindruckt, sondern durch ihre Lage – denn Grundstücke auf Eigengrund mit direktem Seezugang sind heute kaum noch verfügbar.

Ob als ganzjähriger Hauptwohnsitz oder exklusiver Rückzugsort: Hier genießen Sie jeden Tag das Gefühl, im Urlaub zu sein.

Der private Badesteg, die großzügige Terrasse am Wasser und der unverbaubare Seeblick schaffen ein Wohnambiente, das seinesgleichen sucht.

Das Haus

Das Einfamilienhaus wurde Anfang der 1980er Jahre errichtet und befindet sich in einem gepflegten Erhaltungszustand.

Die Wohnfläche von rund 106 m² verteilt sich auf eine funktionale Raumaufteilung:

- großzügiger Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe
- zwei Schlafzimmer im Erdgeschoß
- separate Küche
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- zentraler Diele

Ein besonderes architektonisches Highlight bildet der offene Wohnbereich mit Galerie, der dem Haus eine außergewöhnliche Großzügigkeit verleiht.

Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein liebevoll ausgebauter Bereich mit eigenem Badezimmer sowie weiteren Dachbodenflächen. Dieser eignet sich hervorragend als Gäste-, Arbeits- oder Freizeitbereich und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich.

Der Außenbereich

Der Garten öffnet sich unmittelbar zum See.

Von der Terrasse gelangen Sie in wenigen Schritten zum eigenen Badesteg und genießen den direkten Zugang zum Wasser.

Ob ein morgendlicher Sprung in den See, entspannte Stunden auf der Terrasse oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – diese Liegenschaft bietet eine Lebensqualität, die nur wenige Immobilien vermitteln können.

Entwicklungspotenzial

Das Haus ist sofort nutzbar und wurde laufend gepflegt.

Gleichzeitig eröffnet sich neuen Eigentümern die Möglichkeit, durch eine zeitgemäße Modernisierung den Wohnkomfort individuell an die eigenen Wünsche anzupassen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Gerade die außergewöhnliche Lage macht Investitionen besonders attraktiv.

Highlights

- Eigengrund
- Direkter Seezugang
- Privater Badesteg
- Ganzjähriges Wohnen möglich
- ca. 106 m² Wohnfläche

- Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Nutzbereich
- Großzügige Terrasse direkt am Wasser
- Carport
- Gepflegter Garten
- Ruhige Wohnlage
- Seltene Seeimmobilie mit langfristigem Wertpotenzial

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern einen besonderen Lebensstil.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet Raum für individuelle Modernisierung. Die einzigartige Kombination aus Eigengrund, direktem Seezugang und ganzjähriger Nutzbarkeit macht diese Liegenschaft jedoch zu einer echten Rarität mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

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

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 <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