

Seeblick, Natur & Lebensqualität – Ihr Haus am Mariensee



Objektnummer: 6556/181

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 285,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	125.000,00 €
Infos zu Preis:	

zuzüglich Kosten f. d. Errichtung des Pachtvertrages

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



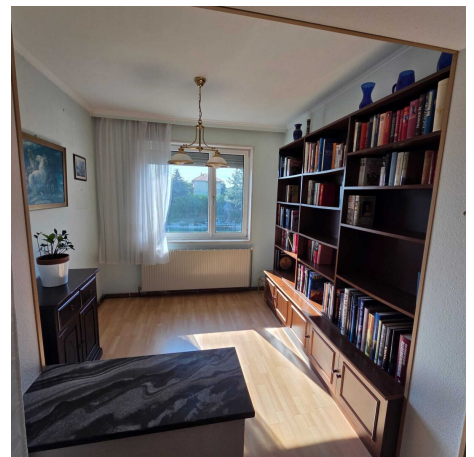
Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

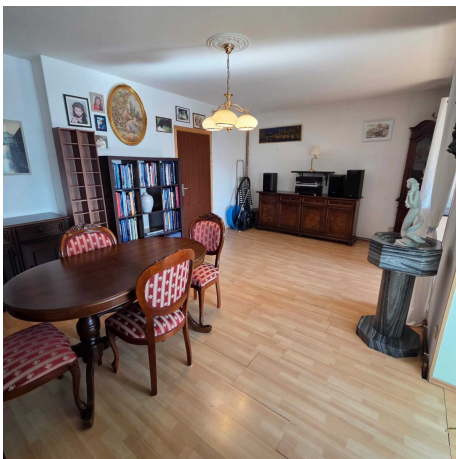
Anita Hosmann

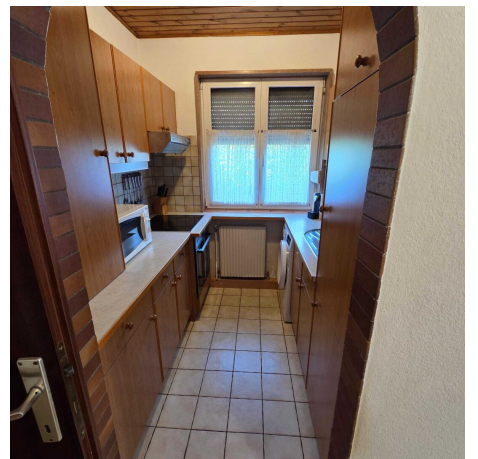
ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

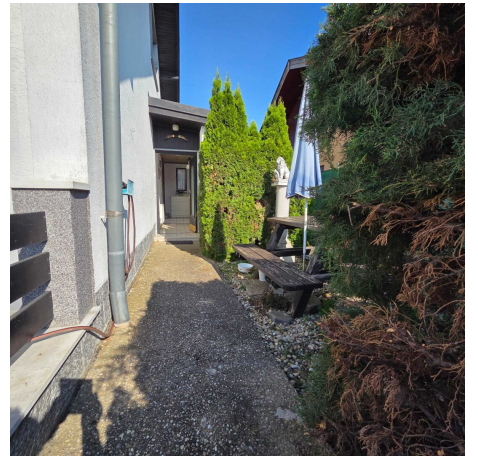
T +43 664 2
H +43 664 2

Gerne stehen
Verfügung.





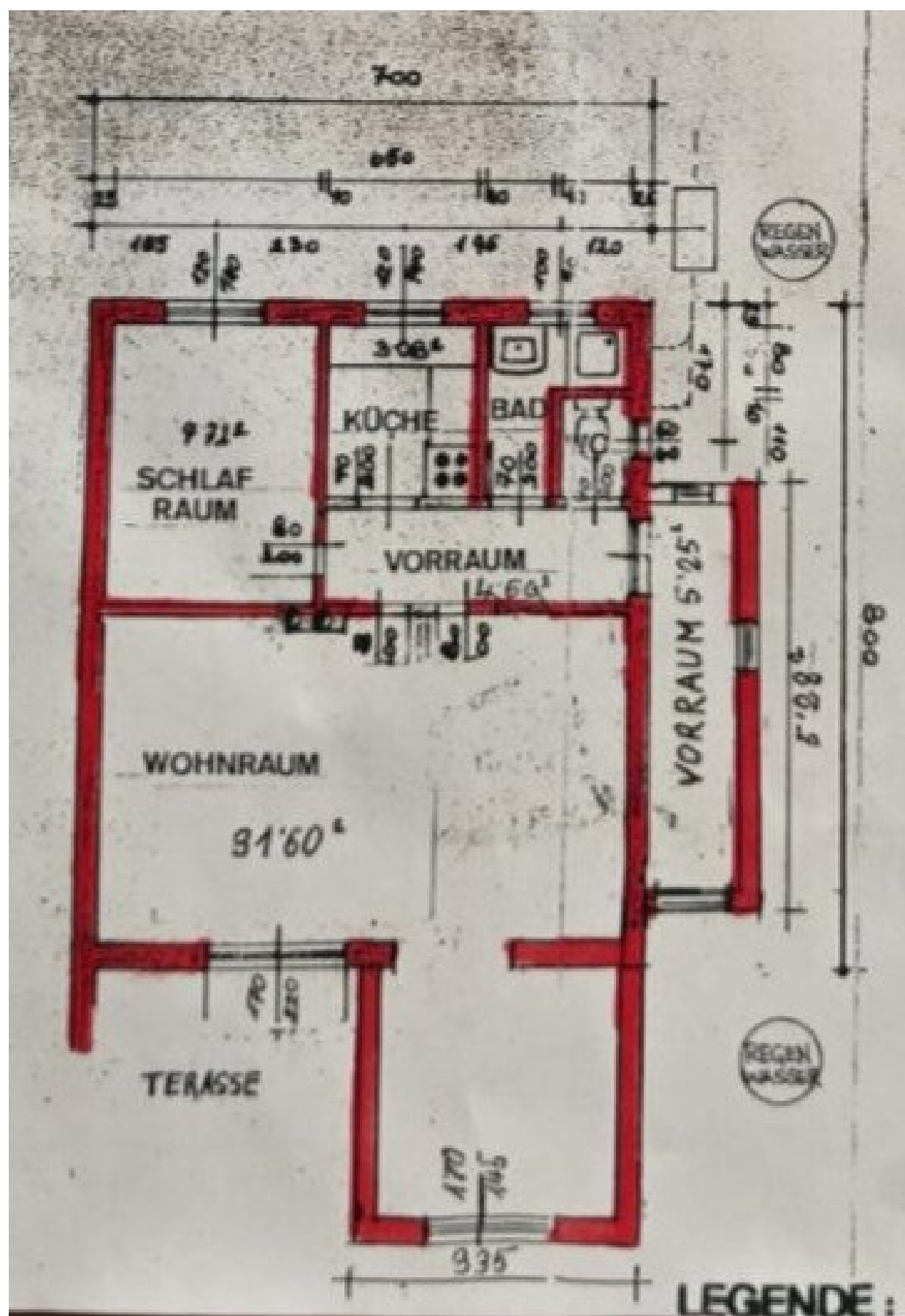














Objektbeschreibung

Leben, wo andere Urlaub machen –

HAUS DIREKT AM MARIENSEE

Direkt am Badesee Mariensee – ganzjähriges Wohnen möglich

2301 Groß-Enzersdorf, Mariensee 108

Kaufpreis: EUR 125.000,-

Pacht jährlich: ca. EUR 6.800,-

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Dieses charmante **Haus auf Pachtgrund (Superädifikat)** befindet sich in einzigartiger Lage **direkt am Badesee Mariensee** in Groß-Enzersdorf.

Der direkte Zugang zum See macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für alle, die **Wohnen am Wasser, Natur und Freizeit** miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Plus: **Ganzjähriges Wohnen ist erlaubt.**

Das Haus wurde ca. **1977** errichtet, die letzten baulichen Veränderungen erfolgten ca. **1997**. Die Außenwände wurden mit **25 cm Wienerberger Ziegel** ausgeführt.

Raumaufteilung

Die derzeitige Wohn- und Nutzfläche bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten:

- großzügiges **Wohnzimmer**, welches teilbar ist und beispielsweise zu einem Wohnzimmer sowie **zwei kleinen Zimmern** umgestaltet werden könnte
- separates Schlafzimmer
- Küche

- **Badezimmer**
- **WC**
- **Vorzimmer**
- gemütliche **Bauernstube**
- **Werkstatt**

Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist bereits für einen möglichen Ausbau vorbereitet. **Wasser- und Heizungsleitungen** sind vorhanden und bieten eine gute Grundlage für die Schaffung zusätzlicher Wohn- oder Nutzflächen.

Besondere Highlights

- **Direkt am Badesee Mariensee**
- **Direkter Zugang zum See**
- **Ganzjähriges Wohnen erlaubt**
- Haus auf Pachtgrund / **Superädifikat**
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Dachgeschoss bereits für Ausbau vorbereitet
- Wasser- und Heizungsleitungen im Dachgeschoss vorhanden

- **2 Autoabstellplätze** direkt vor dem Haus
- Werkstatt vorhanden
- Ruhige Lage mit hohem Freizeitwert

Energieausweis

- **Energieeffizienzklasse: G**
- Heizwärmebedarf: **285,1 kWh/m²a**
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): **4,07**

Kauf & Pacht

Kaufpreis Haus: EUR 125.000,-

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Verpächters. Das darauf befindliche Gebäude wird als **Superädifikat** verkauft.

Die konkreten Vertragsbedingungen sind dem bestehenden Pachtvertrag zu entnehmen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit!

Ein eigenes Haus **direkt am See** ist etwas Besonderes – und die Kombination aus **ganzjähriger Wohnmöglichkeit, direktem Seezugang, Ausbaupotenzial und eigener Stellplatzmöglichkeit** macht dieses Angebot besonders interessant.

Ob als persönlicher Rückzugsort, Wochenendhaus oder als Zuhause für Naturliebhaber – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Lage und dem Potenzial dieser

Immobilie!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Rufen Sie uns an – wir zeigen Ihnen das Haus gerne persönlich vor Ort!

ERHO Immobilien e.U.

? 0664 / 188 27 80

?? erho@erho.at

? www.erho.at

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie direkt am Mariensee zu zeigen!

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich sind die Vereinbarungen im Kauf- bzw. Pachtvertrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap