TRAUMHAFTES HAUS AM BADESEE BEI GÄNSERNDORF – EIGENER RÜCKZUGSORT AM WASSER



Objektnummer: 2142/22641

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,50 m²
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	30,00 €
Sonstige Kosten:	170,00 €

Infos zu Preis:

Pachtgrund mit Superädifikat

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang J. Frithum

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstrasse 99


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
ZU VERKAUFEN
Seit 2003 führend im Service
4M Immobilien & Consulting GmbH & Co KG
A-1050 Wien, Margaretenstraße 90
Tel.: 01 / 90 500 30, Fax: 01/ 90 500 30-30
Mobil: +43681/20481844
E-Mail: frithum@4m-immo.at
Web: www.4m-immo.at
Wolfgang J. Frithum
AUSGEZEICHNET
TOP UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

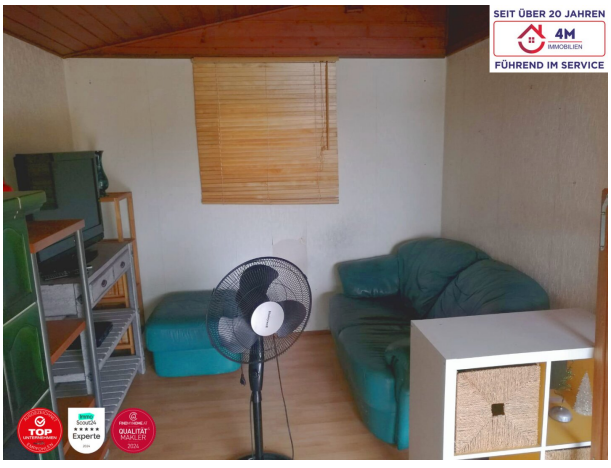

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Immo Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE









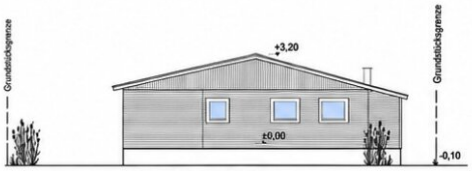




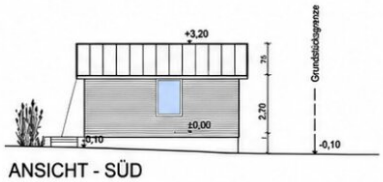

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE



ANSICHT - OST



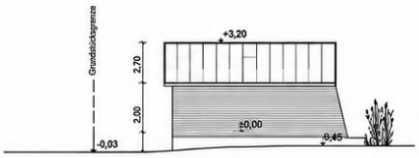
ANSICHT - SÜD



FOTO - NEBENGEBÄUDE



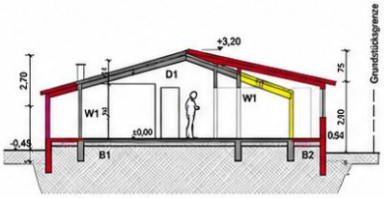
ANSICHT - WEST



ANSICHT - NORD



FOTO - ANSICHT VOM SEE



SCHNITT A-A

ERDGESCHOSS

AUFBAUTEN:

W1: Haus- Trennwand (Bestand)

2,90 cm	Schwebschalung
6,00 cm	Folie
2,00 cm	Tellwolle/Konterlattung
7,00 cm	Folie
7,00 cm	Innenschalung

W2: Hauswand (Zubau)

2,00 cm	Schwebschalung
6,00 cm	Folie
8,00 cm	Korkwolle/Konterlattung
2,00 cm	Schwebschalung
6,00 cm	Tellwolle/Konterlattung
2,00 cm	Dampfbremse
2,00 cm	Innenschalung

B1: Bodenaufbau (Bestand)

2,90 cm	Softböden
3,0 cm	Feuchtigkeitsfolie Riesebung

B2: Bodenaufbau (Zubau)

2,90 cm	Softböden/ALT. V12C-Fliese (gelocht)
3,0 cm	Fundamentplatte Riesebung

D1: Decke (Bestand)

2,0 cm	20 cm
5,00 cm	Glattstrich
6,00 cm	Lattung
2,00 cm	Folie
1,60 cm	Schalung
3,00 cm	Schüttung

D2: Decke (Zubau)

5,00 cm	20 cm
6,00 cm	Glattstrich
2,00 cm	Lattung
2,50 cm	Folie
1,60 cm	Schalung
3,00 cm	Schüttung

SONSTIGES:

- Der innenliegende Abstellraum ist mechanisch be- und entlüftet.
- In dem Wochenendhaus auf der Liegenschaft gibt es de Anschluss- eines Zwischenzählers.
- Rauchwarmelder in Aufenthaltsräumen und im Verlauf von Fluchtwe.
- In der Wohnfläche wird der Raumwärmeregler nicht im Bereich der Kostengleicheit angerechnet.
- Alle Fensterarten sind in EBS und VSG auszuführen.

Objektbeschreibung

TRAUMHAFTES HAUS AM BADESEE BEI GÄNSERNDORF – EIGENER RÜCKZUGSORT AM WASSER

Sommer, Sonne, See – willkommen in Ihrem persönlichen Ferienparadies!

Zum Verkauf gelangt dieses charmante Haus in der **Sandparz 3, Haus Nr. 9**, am Badesee bei Gänserndorf.

Das Haus verfügt laut vorliegendem Plan über rund **48,29 m² Wohnnutzfläche** und bietet einen großzügigen Wohnbereich, separate Küche, Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer.

Ein besonderes Highlight ist die rund **15,24 m² große Terrasse**, die den Wohnraum wunderbar nach außen erweitert.

Darüber hinaus weist der Plan einen **Steg mit ca. 15,05 m²** sowie einen Gartenbereich und ein zusätzliches Nebengebäude aus.

Hier können Sie dem Alltag entfliehen und Ihre Freizeit unmittelbar am Wasser genießen.

Das Haus kann im Eigentum erworben werden und ist mit einem Superädifikat.

Die jährlich Pacht beträgt 1040 €

Eine Beteiligung an der Seebereinigung (rund 1000 €) wird ebenso einmal im Jahr eingehoben,

Die perfekte Immobilie für alle, die sich ihren eigenen Rückzugsort am See wünschen.

Highlights

- ca. 48,29 m² Wohnnutzfläche
- ca. 15,24 m² Terrasse
- Wohnbereich

- separate Küche
- Schlafzimmer
- zusätzliches Zimmer
- Garten
- Nebengebäude/Gartenhaus
- Steg ca. 15,05 m² laut Plan
- Lage am Badesee mit direktem Zugang
- Nähe Gänserndorf

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Wolfgang Frithum unter der Telefonnummer +43 681 204 81 844 oder per E-Mail frithum@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

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 <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Polizei <6.000m
Post <4.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap