

Badehaus mit direktem Seezugang am Kafkasee II



Objektnummer: 5742

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Pellendorf
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	112,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Gepp

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T +43 660 5924005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Dieses charmante Badehaus befindet sich in idyllischer Lage direkt am Nordufer des Kafkasees II in Pellendorf. Auf einer ca. 312 m² großen Parzelle bietet die Liegenschaft einen eigenen Garten, eine großzügige überdachte Terrasse sowie einen direkten Zugang zum See mit eigener Badeplattform.

Das eingeschossige Badehaus wurde Mitte der 1970er-Jahre errichtet und verfügt über rund 40,01 m² Nutzfläche im Erdgeschoss. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, einen Wohnraum mit Küchenbereich, ein Schlafzimmer, einen Schrankraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Zusätzlich stehen ein von der Terrasse zugänglicher Abstellraum und ein kleiner Kellerraum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich: Die Parzelle ist vollständig eingefriedet und verfügt über eine begrünte Gartenfläche. Der befestigte Uferbereich mit eigener Badeplattform ist über eine Außenstiege erreichbar. Eine Metaltreppe führt direkt in den Kafkasee – ideale Voraussetzungen für entspannte Sommertage unmittelbar am Wasser.

Flächen

- ca. 40,01 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
- ca. 19,38 m² überdachte Terrasse
- ca. 4,99 m² Keller
- ca. 312 m² Parzellenfläche

Ausstattung

- Direkter Seezugang
- Eigene Badeplattform
- Eingefriedeter Garten

- Überdachte Terrasse
- Wohnraum mit Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- Kleiner Kellerraum
- Ölofen im Wohnbereich
- Elektroheizkörper im Badezimmer
- Warmwasser über Elektroboiler
- Wasser-, Strom-, Kanal- und Telefonanschluss
- SAT-Anlage
- Gerätehütte auf dem gegenüberliegenden Grünstreifen

Zustand

Das Badehaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die Innenräume weisen einen einfachen und teilweise nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf und bieten Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Im Bereich der Dusche wurden Feuchtigkeitsschäden an der Decke festgestellt.

Jährliche Kosten

- Miete Parzelle 110: **€ 2.688,- pro Jahr**
- Miete Grünstreifen: **€ 240,- pro Jahr**
- Betriebskosten 2025: **ca. € 1.350,- pro Jahr**
- **Gesamt: ca. € 4.278,- pro Jahr**
- Dies entspricht rechnerisch rund **€ 356,50 pro Monat**.

Die Betriebskosten werden quartalsweise als Akonto vorgeschrieben und jährlich abgerechnet. Die tatsächlichen Kosten können daher entsprechend der jeweiligen Abrechnung variieren.

Besonderheit – Superädifikat

Bei dem angebotenen Badehaus handelt es sich um ein **Superädifikat**. Das Gebäude befindet sich somit auf fremdem Grund. Die ca. 312 m² große Parzelle sowie der gegenüberliegende Grünstreifen werden auf Grundlage eines Bestandvertrages genutzt.

Das Mietverhältnis für die Grundfläche wurde bis zum **31.12.2062** verlängert. Dem Mieter wurde vertraglich das Recht eingeräumt, innerhalb der Bestandszeit einen Nachfolger für seine Mietrechte namhaft zu machen, dessen Eintritt vom Vermieter nur aus wichtigen Gründen abgelehnt werden kann.

Die Benützung des Kafkasees ist laut Bestandvertrag zu Badezwecken gestattet. Fischen und Bootfahren sind nicht gestattet.

Hinweis zum Energieausweis

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis erstellt.

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.