Wasserparadies - ca. 35 m² Wohlfühlfläche mit Urlaubsfeeling warten auf SIE



Ansicht 1

Objektnummer: 960/75513

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	34,95 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	87.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26220
H +43 664 8385891


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

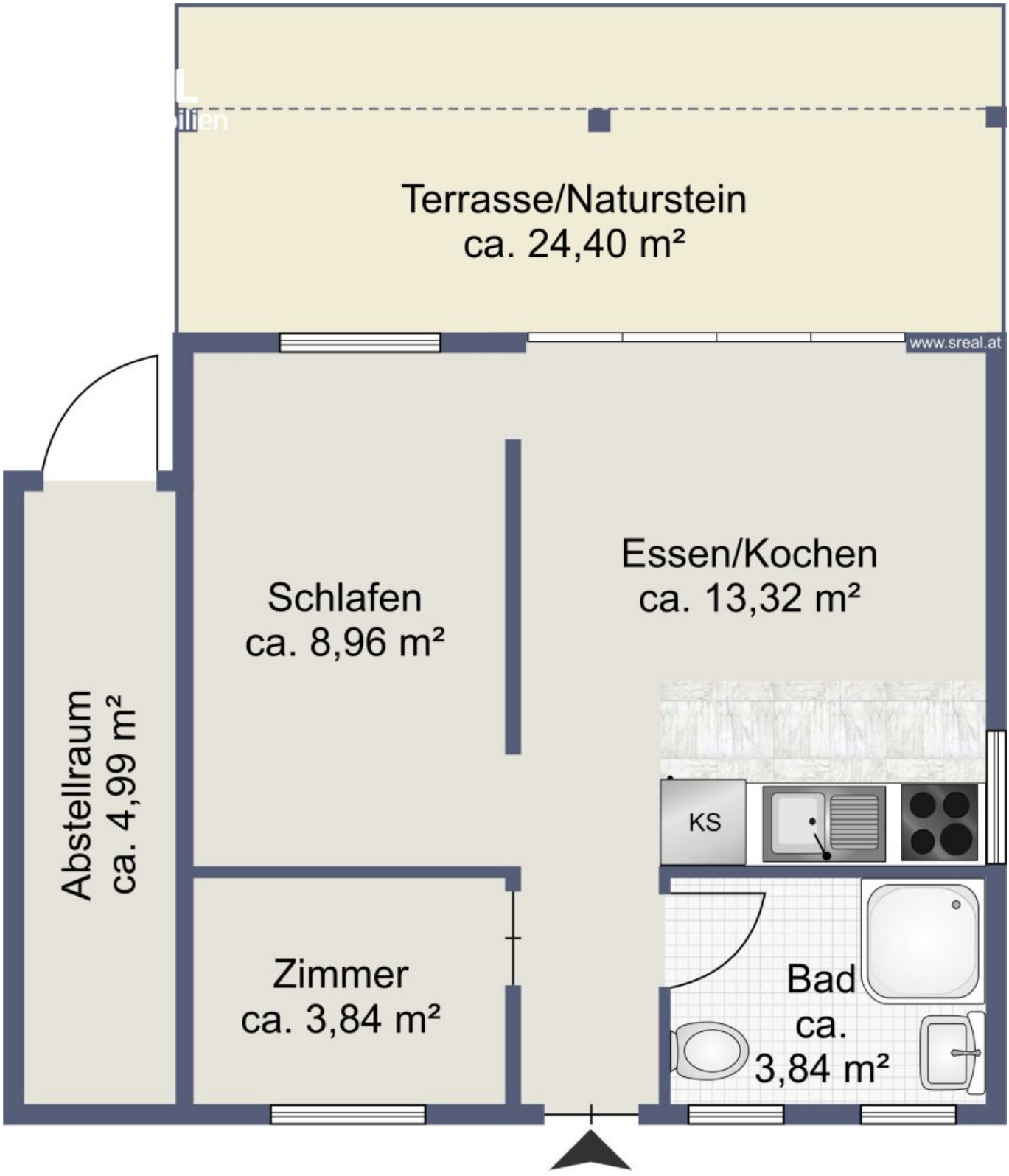

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


Terrasse/Naturstein
ca. 24,40 m²
www.sreal.at
Schlafen
ca. 8,96 m²
Essen/Kochen
ca. 13,32 m²
Abstellraum
ca. 4,99 m²
KS
Zimmer
ca. 3,84 m²
Bad
ca.
3,84 m²

Planskizze

Objektbeschreibung

Ihr privates Hideaway am Wasser: frisch saniertes Urlaubsparadies am Donau-Oder-Kanal SW IV

Das Objekt im Überblick:

- **Objekttyp:** romantisches Sommer- /Ferienhaus in solider Holzriegelbauweise (Rigipswände)
- **Lage:** Bestlage direkt am Donau-Oder-Kanal (Groß-Enzersdorf bei Wien) - absolute Ruhelage mit direktem Wasserzugang
- **Wohnfläche:** ca. **35 m²** optimal aufgeteilte Nutzfläche
- **Zustand:** erstklassig, modernisiert und sofort bezugsfertig (Kernsanierung 2018–2022)
- **Grundstücksart:** Pachtgrundstück (Laufzeit 10 Jahre, jährliche Pacht: € 7.200,00 + Grundsteuer und Reinhaltungsgebühr € 180,00/Jahr)
- **Energieausweis:** gesetzliche Ausnahme für Ferienhäuser

Objektbeschreibung: Urlaubsfeeling pur – wo Wien auf pure Erholung trifft

Suchen Sie einen Zufluchtsort, an dem Sie den stressigen Großstadtalltag binnen weniger Minuten komplett hinter sich lassen können? Dieses charmante Ferienhaus am begehrten **Donau-Oder-Kanal IV** bietet Ihnen genau dieses seltene Privileg.

Das Haus wurde in den 1960er/1970er-Jahren errichtet und ab 2017 von Grund auf liebevoll und hochwertig revitalisiert. Es vereint die idyllische, urige Natur der Lobau-Region mit dem modernen Komfort eines top-gepflegten Zuhauses.

Das absolute Highlight: Die großzügige **Aussichtsterrasse mit unverbaubarem Blick auf das glitzernde Wasser** und die **private Badeterrasse direkt am Ufer**. Ob der morgendliche Kaffee mit Blick auf den spiegelglatten Kanal, ein Sprung ins kühle Nass an heißen Sommertagen oder gemütliche Grillabende mit Freunden - hier zieht das Urlaubsfeeling vom

ersten Moment an ein.

Dank einer modernen **Klimaanlage mit Heizfunktion** lässt sich das Haus zu jeder Jahreszeit perfekt temperieren. Die Bewässerung des liebevoll angelegten Grundstücks erfolgt kostengünstig und nachhaltig über den eigenen Grundwasserbrunnen. Ein perfektes Refugium für Paare, Singles oder Ruhesuchende, die das Besondere suchen.

Kernsaniert & modernisiert: Komfort auf neuestem Stand

Hier investieren Sie in ein Objekt, bei dem die großen Gewerke bereits fachmännisch erledigt wurden. Sie müssen nur noch einziehen, die Liege aufstellen und genießen.

Hardfacts:

- **2016:** Komplett neues Dach (laut Vorbesitzerin).
- **2018 & 2019:** Umfassende Kernrenovierung. Die gesamte **Wasser- und Stromversorgung** wurde neu verlegt. Zudem wurden eine maßgeschneiderte, moderne **Küchenzeile** sowie ein zeitgemäßes **Badezimmer** eingebaut.
- **2022:** Einbau neuer, moderner **Fenster und Terrassentüren** für optimalen Lichteinfall und hervorragende Isolierung.

Durchdachte und gemütliche Raumaufteilung. Jeder Quadratmeter wurde hier perfekt ausgenutzt, um behaglichen Wohnkomfort zu garantieren:

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit direktem Ausgang zur Hauptterrasse und Blick aufs Wasser.
- **Integrierte Küchenzeile**, voll ausgestattet und modern.
- **Separates Schlafzimmer** ideal für Gäste oder als zusätzliches Zimmer.

- **Clevere Schlafnische** - für erholsame Nächte im Grünen.
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und WC.
- **Großzügige Aussichtsterrasse** als erweitertes Wohnzimmer im Freien.
- **Eigene Badeterrasse (Steg)** direkt am Ufer für den exklusiven Wasserzugang.

Eine Benützungsbewilligung wurde in Auftrag gegeben.

Freue mich auf Ihre Anrufe unter M+ 43 664 8385891 oder E-Mails an karin.jama@sreal.at und ein Kennenlernen!

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3163358?accessKey=6a90

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.