

Seeligenschaft leistbar gemacht: Haus am Wasser mit Traumterrasse & eigenem Steg



Objektnummer: 7939/2300159664

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2301 Groß-Enzersdorf |
| Baujahr: | 1965 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 86,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | 112,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,42 |
| Kaufpreis: | 199.000,00 € |
| Betriebskosten: | 67,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wisner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinbrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Haus am Wasser mit eigenem Steg & großen Terrassen – Groß-Enzersdorf

Zum Verkauf steht ein gepflegter, sanierter Bungalow auf einer großzügigen Doppelparzelle auf Pachtgrund direkt am Donau-Oder-Kanal.

Highlights:

- Direkter Wasserzugang mit eigenem Steg
- Möglichkeit zur Bootsnutzung, Angeln, Stand Up Paddeln
- Zwei große Terrassen über die gesamte Grundstücksbreite
- Pflegeleichter Garten mit Uferterrasse
- Ruhige Lage nahe Wien

Haus:

- Bungalow mit durchdachter Raumaufteilung auf einer Ebene
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Schrankraum, Büro
- Moderne Pelletsheizung & Klimaanlage
- Umfangreiche Sanierungen (Dach, Fassade, Technik)

Rahmenbedingungen:

- Pachtgrund (Superädifikat)
- Monatliche Pacht: € 1.200
- Langfristig gesicherter Pachtvertrag

Lage:

Groß-Enzersdorf, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Gute Infrastruktur (Einkauf, Schulen,

Ärzte). U2 Aspern in ca. 18 Minuten erreichbar.

Fazit: Besonderer Vorteil – leistbarer Traum am Wasser

Das Haus befindet sich auf einem Pachtgrund (Superädifikat) mit einem langfristig gesicherten Pachtvertrag.

Dadurch bleibt der Traum vom Leben direkt am Wasser in dieser begehrten Lage überhaupt erst leistbar – ganz ohne die sonst enormen Grundstückskosten.

Die monatliche Pacht beträgt € 1.200.

Ideal für alle, die ganzjährig naturnah wohnen möchten und direkten Zugang zum Wasser schätzen – bei gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap