

Goldener Herbst am eigenen See?



Objektnummer: 7191/205

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2291 Lassee
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	57,50 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten: Wasser, Kanal, Gemeindeabgaben, exkl. Stromkosten!

Provisionsangabe:

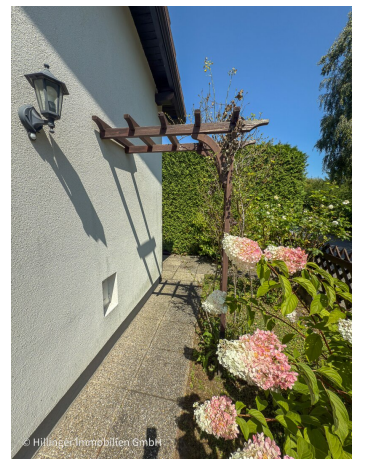
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



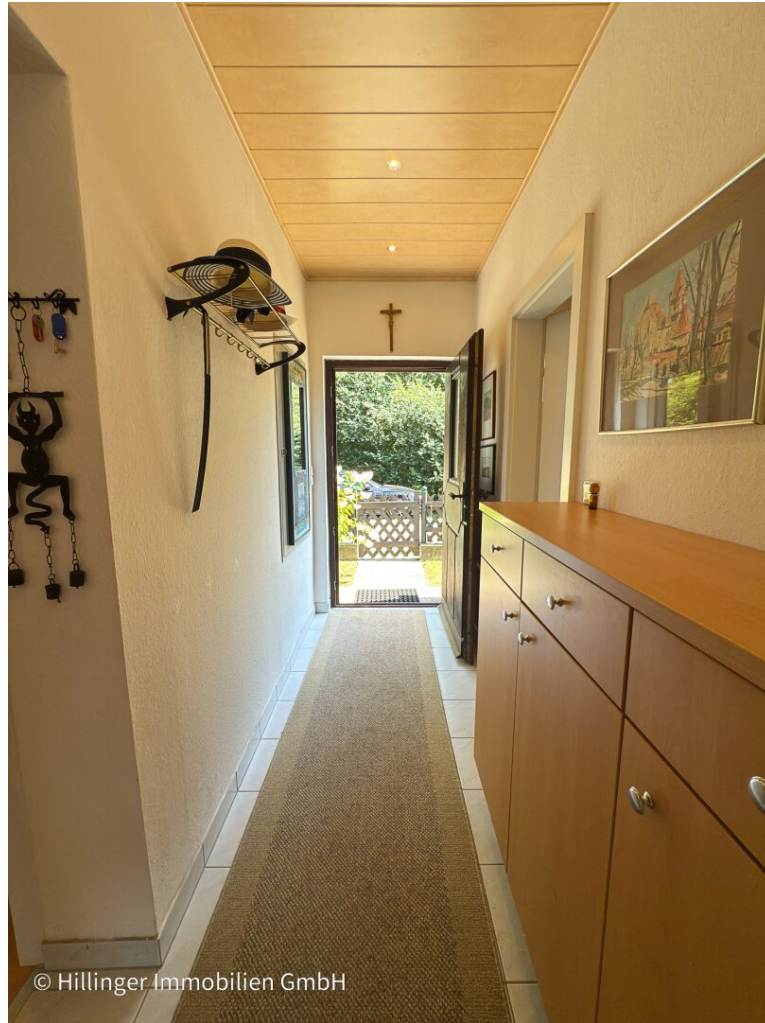
Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien









© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



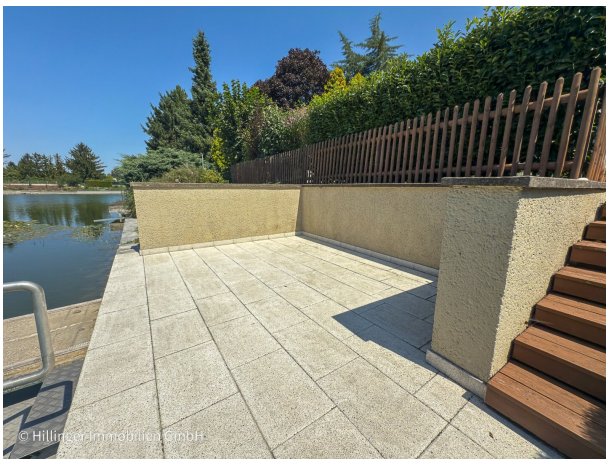
© Hillinger Immobilien GmbH







© Hillinger Immobilien GmbH

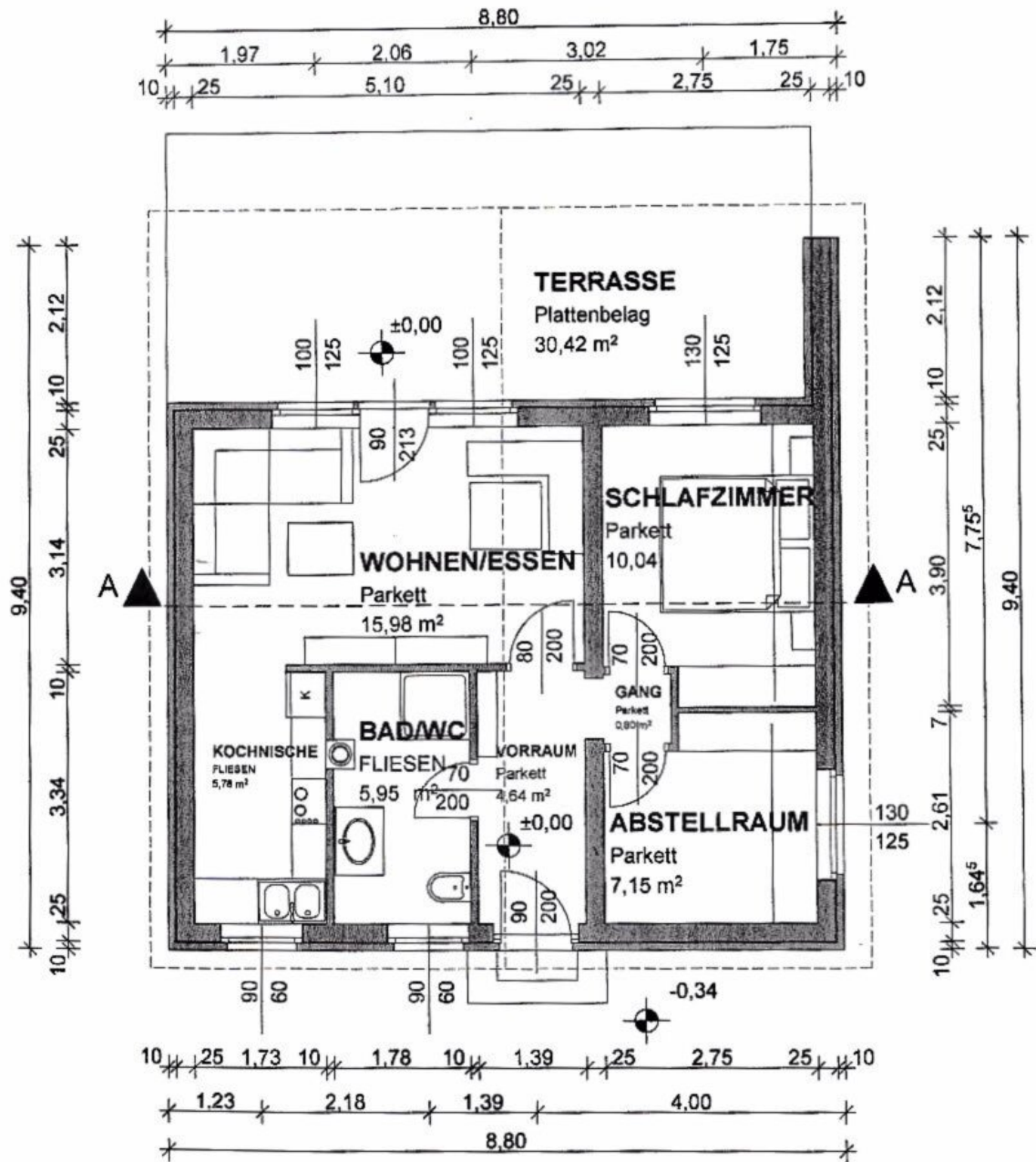


© Hillinger Immobilien GmbH

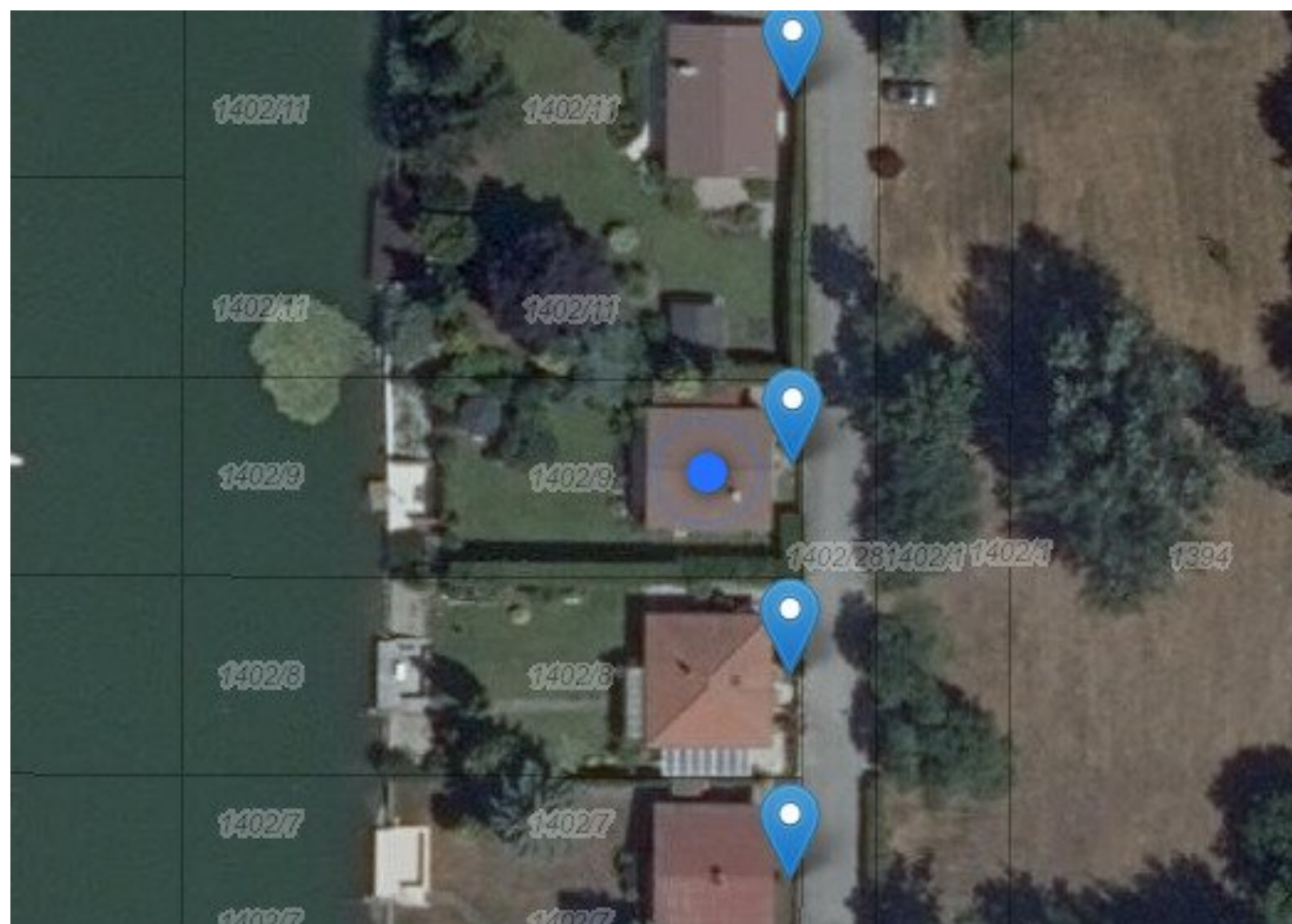


© Hillinger Immobilien GmbH





Grundriss



Objektbeschreibung

Ankommen und wohlfühlen!

Dieses charmante Haus in Lassee bietet Wohnen direkt am Wasser auf einem 800 m² großen Grundstück (davon ca. 300 m² Seeanteil). Das Gebäude wurde 2004 generalsaniert, verfügt über eine umbaute Fläche von ca. 63 m² und überzeugt durch hochwertige Bauweise mit Thermofassade, Betondecke und Isolierung. Eine großzügige 30 m² Terrasse mit Markise sowie ein zusätzlicher Sitzplatz am Ufer mit direktem Stiegenabgang ins Wasser machen das Objekt zu einem besonderen Rückzugsort.

Die Ausstattung umfasst u. a. eine Klimaanlage (2019), E-Heizung, eine Rasensprenganlage mit Brunnen sowie einen Gartenpavillon (2018). Das Nebengebäude bietet Stauraum für Gartengeräte, Werkbank und mehr. Die Innenräume sind vollständig möbliert – von Küche mit Geschirrspüler, Herd, Kühlschrank bis hin zu Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer. Damit ist das Haus sofort bezugsfertig.

Ob als idyllisches Sommerdomizil oder als ganzjährig bewohnbarer Hauptwohnsitz – hier genießen Sie Ruhe, Natur und beste Wasserqualität (2× jährlich überprüft). Die Betriebskosten für Wasser, Kanal, Gemeinde und Müll betragen lediglich ca. € 690 jährlich.

Ein einzigartiges Objekt für alle, die Wohnen am Wasser mit Komfort und Naturverbundenheit verbinden möchten.

Highlights

- ? Direkte Seelage mit Terrasse und Stiegenabgang ins Wasser
- ? 2004 generalsaniert, sofort bezugsfertig
- ? Grundstück ca. 800 m², umbaute Fläche ca. 63 m²
- ?? Klimaanlage (2019) & E-Heizung – ganzjährig bewohnbar
- ? Gartenpavillon (2018) & Rasensprenganlage mit Brunnen
- ? Voll möbliert: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- ? Nebengebäude mit Stauraum & Werkbank

- ? Regelmäßig geprüfte Wasserqualität
- ? Niedrige Betriebskosten (ca. € 690/Jahr)
- ? Ideal als Ferienhaus, Sommerhaus oder Hauptwohnsitz

Noch mehr Informationen finden Sie im Expose! Fordern Sie jetzt nähere Informationen an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Solche Häuser in Topzustand sind schnell weg!

Zuständig für die Vermarktung

Robert Holzmann, dipl. IM

Konzessionierter Immobilien- und Kreditmakler

+43 (0) 664 99 96 09 96

r.holzmann@hillinger-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail Adresse berücksichtigen können!

Der vorliegende Energieausweis ist 2024 abgelaufen, ein **neuer Energieausweis wurde bereits angefordert** und steht in Kürze zu Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m
Apotheke <8.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Post <2.500m
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap