

**Wohlfühloase Badehaus auf großem Pachtgrundstück
direkt am See - nahe der Wiener Stadtgrenze**



Objektnummer: 16284

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	1977
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	149.000,00 €
Infos zu Preis:	

Pacht jährlich (Stand 2026): € 10.095.- plus jährliche BK v € 321.- keine monatlichen Kosten

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

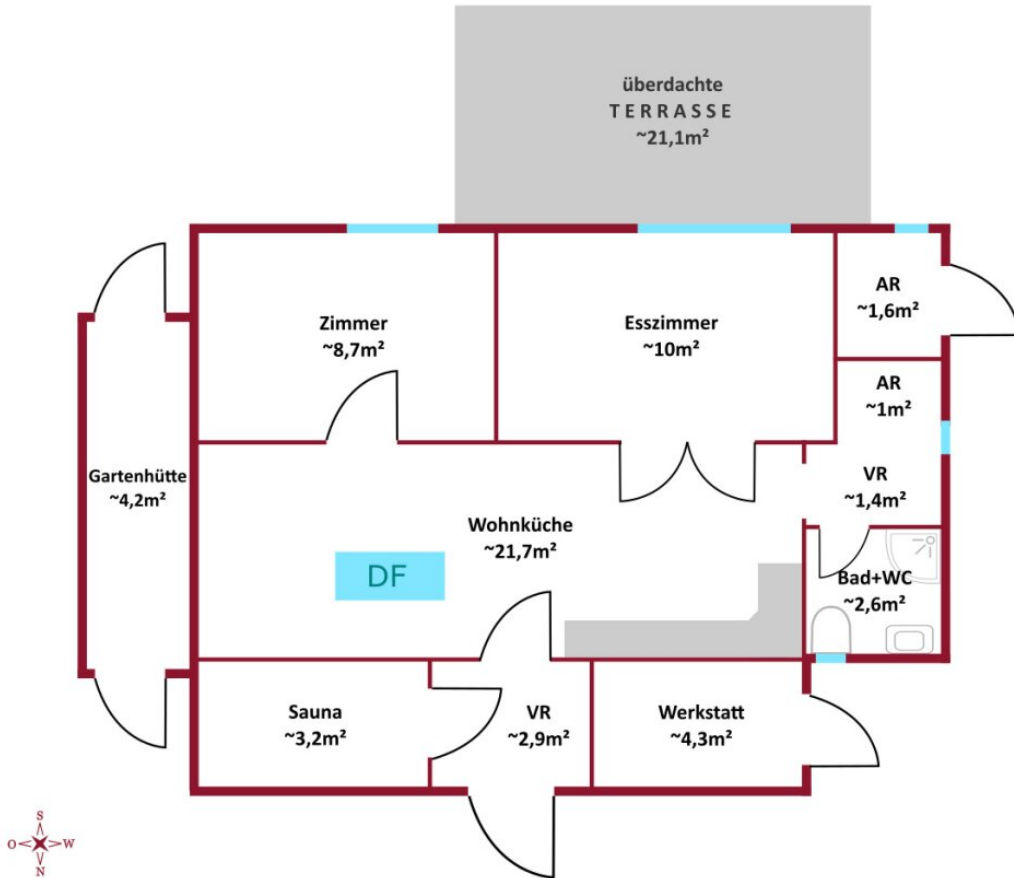
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667









Objektbeschreibung

Dieses Badehaus auf einem traumhaften Seegrundstück mit einer Gesamtfläche von 480 m² besteht aus einem Wohn/Küchenbereich, Essbereich, Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einer Sauna.

Ebenfalls zum Haus gehören jeweils von außen begehbar, eine Werkstatt und ein 4m² großer Abstellraum.

Die gemütliche überdachte Terrasse mit Beschattung wurde 2022 gebaut - ein besonders schöner Platz der zum Verweilen am See einlädt. Das Grundstück verfügt über ein eigenes Badeplateau (2024 neu belegt) zum bequemen Einstieg in den Teich.

Im Wohnbereich befindet sich eine Klimaanlage. Fliegengitter und Rollläden sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus hat einen Frischwasserleitungsanschluss und einen Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) sowie Stromanschluss. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Purator.

Direkt neben dem Haus besteht die Möglichkeit Fahrzeuge abzustellen. Das Haus wurde 1977 aus Holz gebaut und 1995 erweitert, gedämmt und verputzt. Das Grundstück ist mit einem modernen Zaun (BJ 2021) eingezäunt.

Der Gausterer Teich ist ein Grundwasserteich mit 56 Pachtparzellen, der eine hervorragende Wasserqualität besitzt und bestens gewartet ist. Direkt an den Teich grenzt der Golfplatz Guntramsdorf (9-Loch) mit eigenem Zugang von der Ostseite des Teiches. Das gesamte Teichareal ist in einem sehr gepflegten Zustand und befindet sich in Privatbesitz.

Ganzjähriges Wohnen ist gestattet, das Haus selbst ist aber ein reines **Sommerhaus** und nicht für den Winter geeignet. Die Begründung eines Hauptwohnsitzes ist durch die Bebauungsvorschriften untersagt. Eine Vermietung des Objektes ist weder kurz- noch langfristig möglich. Das Befahren des Teiches mit kleinen Ruderbooten oder SUPs ist gestattet, Hunde sind am Teich erlaubt.

Die jährliche Pacht für die Parzelle beläuft sich auf € 10.416.- plus € 321.- Betriebskosten pro Jahr. Die Pachthöhe ist für die Pachtlaufzeit mittels VPI gesichert.

Der Kaufpreis für das Haus (Superädifikat) beträgt € 149.000.-

Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe freue ich mich auf Ihre Rückmeldung und zeige Ihnen

das Häuschen sehr gerne persönlich.

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Wolfgang Schoiswohl

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <2.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <3.500m
Polizei <3.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap