

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in Holzbauweise – Erholungsgebiet am See in Wimpassing**



See

**Objektnummer: 538**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2485 Wimpassing an der Leitha           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2016                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 101,46 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,70                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

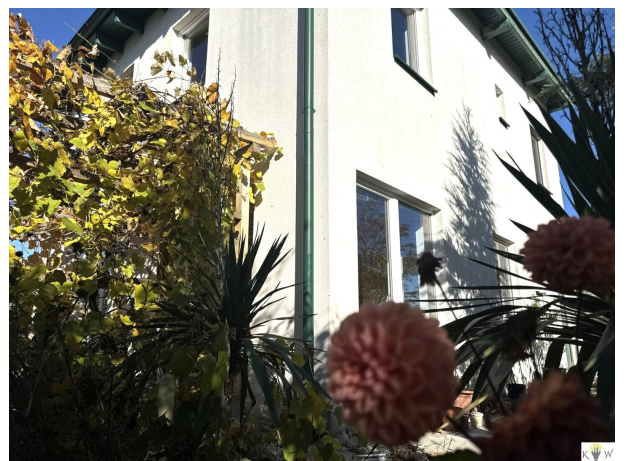


### Katrin Peck

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













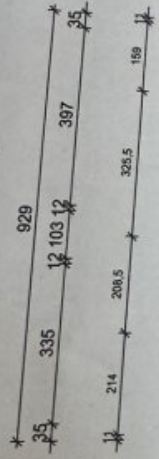


demis  
n den Ortskanal  
die Ortswasserleitung



MASS = 1 : 100

1. OG

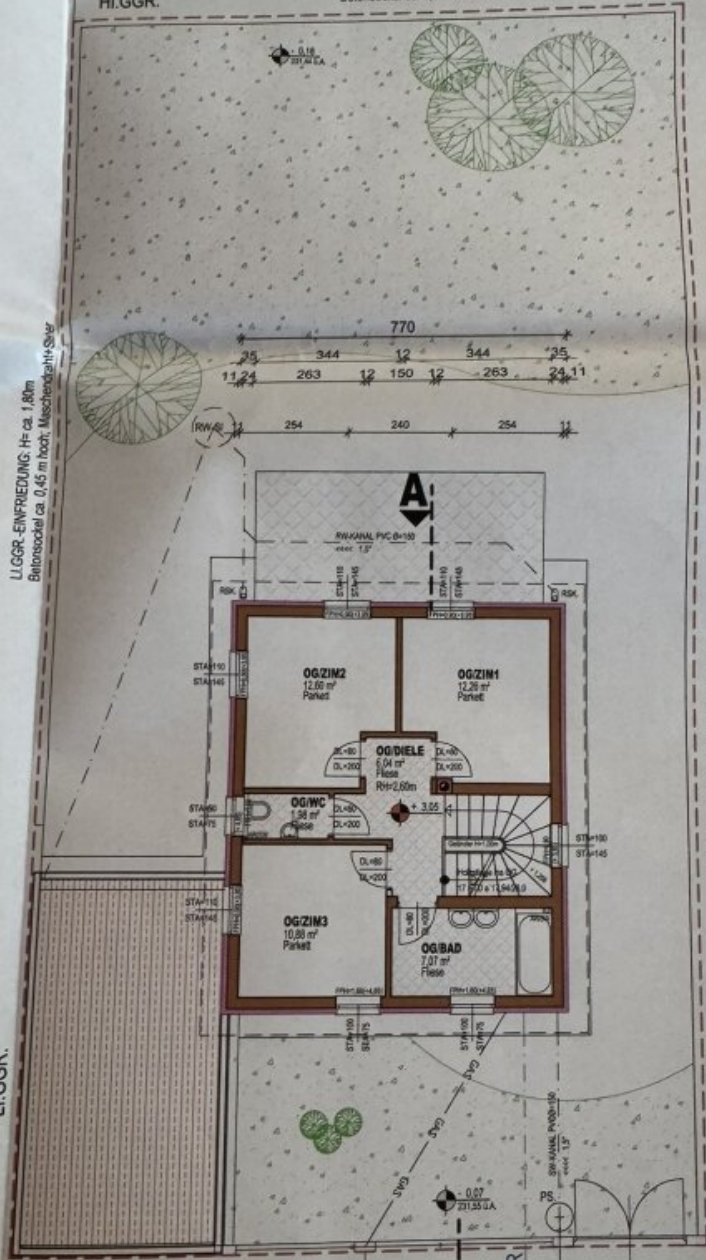


LI.GGR.

LI.GGR.-EINFRIEDUNG: H= ca. 1,80m  
Betonsockel ca. 0,45 m hoch; Maschendraht+Stäher

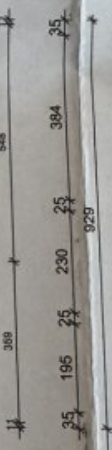
HI.GGR.

HI.GGR.-EINFRIEDUNG: H= ca. 1,80m  
Betonsockel ca. 0,45 m hoch; Maschendraht+Stäher



RE.GGR.-EINFRIEDUNG: H= ca. 1,80m  
Betonsockel ca. 0,45 m hoch; Maschendraht+Stäher

RE.GGR.



VO.GGR.

GAS

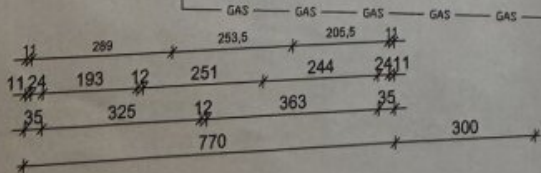
WASSER

KANAL

HA 04  
D.231,53  
S.229,62

ELEKTRO  
TELEFON

D-108  
D.231,64  
S.229,95



## Objektbeschreibung

### Traumhaftes Einfamilienhaus in Holzbauweise – Erholungsgebiet am See in Wimpassing

Inmitten des idyllischen Erholungsgebietes am See in Wimpassing befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus in Holzbauweise.

Die ruhige, naturnahe Umgebung und der eigene See in der Anlage bieten Erholung und Lebensqualität pur.

Das Haus besticht durch seine sonnige und freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

#### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- großzügige, helle Wohn-Essküche mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem idyllischen Garten
- Technikraum (Gaszentralheizung muss noch installiert werden)
- zusätzlicher Schwedenofen im Wohn-Essbereich sorgt für behagliche Wärme

#### Obergeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne (minimale Fertigstellung noch erforderlich: Verkleidung des Waschtischs, Duschwand)
- zwei Schlafzimmer, wobei eines so groß ist, dass laut Plan eine Teilung in zwei Räume möglich ist ? somit bis zu **3 Schlafzimmer** realisierbar
- WC, dient derzeit als Abstellraum, Sanitär nicht vorhanden

### **Besonderheiten:**

- Massivholzbauweise mit viel Charme
- Sonnenterrasse & idyllischer Garten
- eigener See in der Anlage – ideal zum Entspannen
- Gaszentralheizung vorbereitet + zusätzlicher Schwedenofen
- Traumhafte Lage am Rande der Natur

### **Grundstück & Pacht:**

Das Haus steht auf einem **Pachtgrundstück**.

- Pachtvertrag gültig bis **31.03.2050**
- jährliche Pacht: ca. **€ 4.300,-** zzgl. Betriebskosten
- **Kauf des Grundstückes** laut Verpächter ebenfalls möglich

Ein wunderschönes, sonniges Haus in ruhiger Lage – ideal für Naturliebhaber, die Erholung und Wohnkomfort verbinden möchten.

Mit etwas handwerklichem Feinschliff im Badezimmer und die Installation der Gaszentralheizung wird dieses Objekt zum perfekten Rückzugsort am See.

Ein Carport wurde in die Baubewilligung mit aufgenommen und kann auf Wunsch von Ihnen ebenfalls errichtet werden.

Ein perfekte Zuhause für Erholung, Komfort und Lebensqualität.

Sehr gerne können Sie die Immobilie unverbindlich besichtigen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Energieausweis ist abgelaufen und wird erneuert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.