

## Familientraum auf Pachtgrund am wunderschönen Mariensee



**Objektnummer: 4877**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,33 m²
<b>Nutzfläche:</b>	169,70 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	356,00 m²
<b>Keller:</b>	63,77 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	327.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





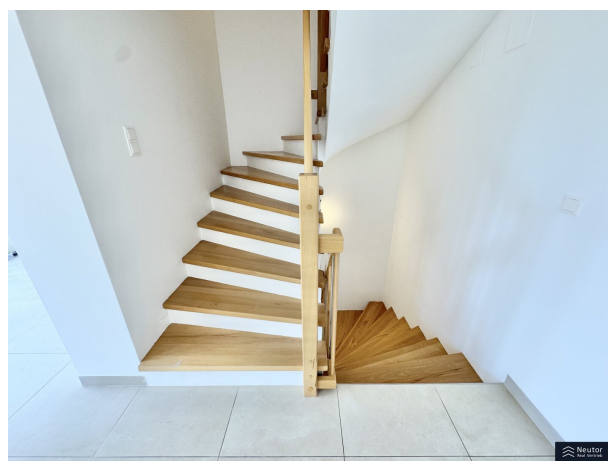
















Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





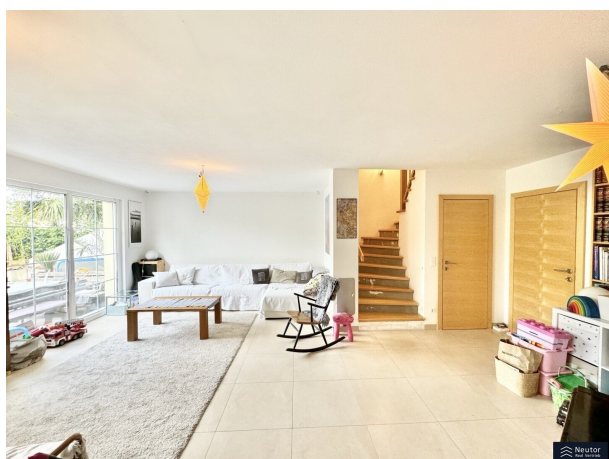








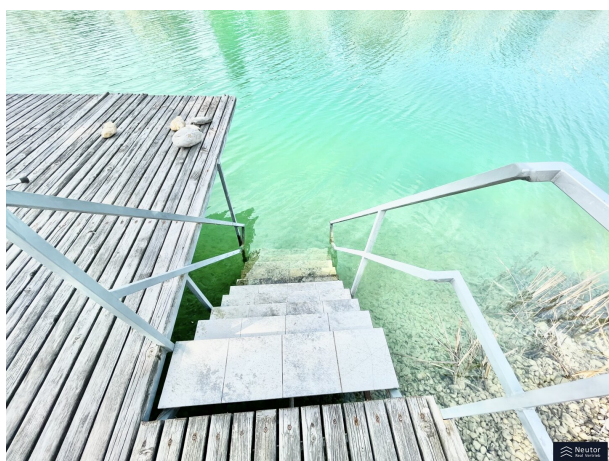






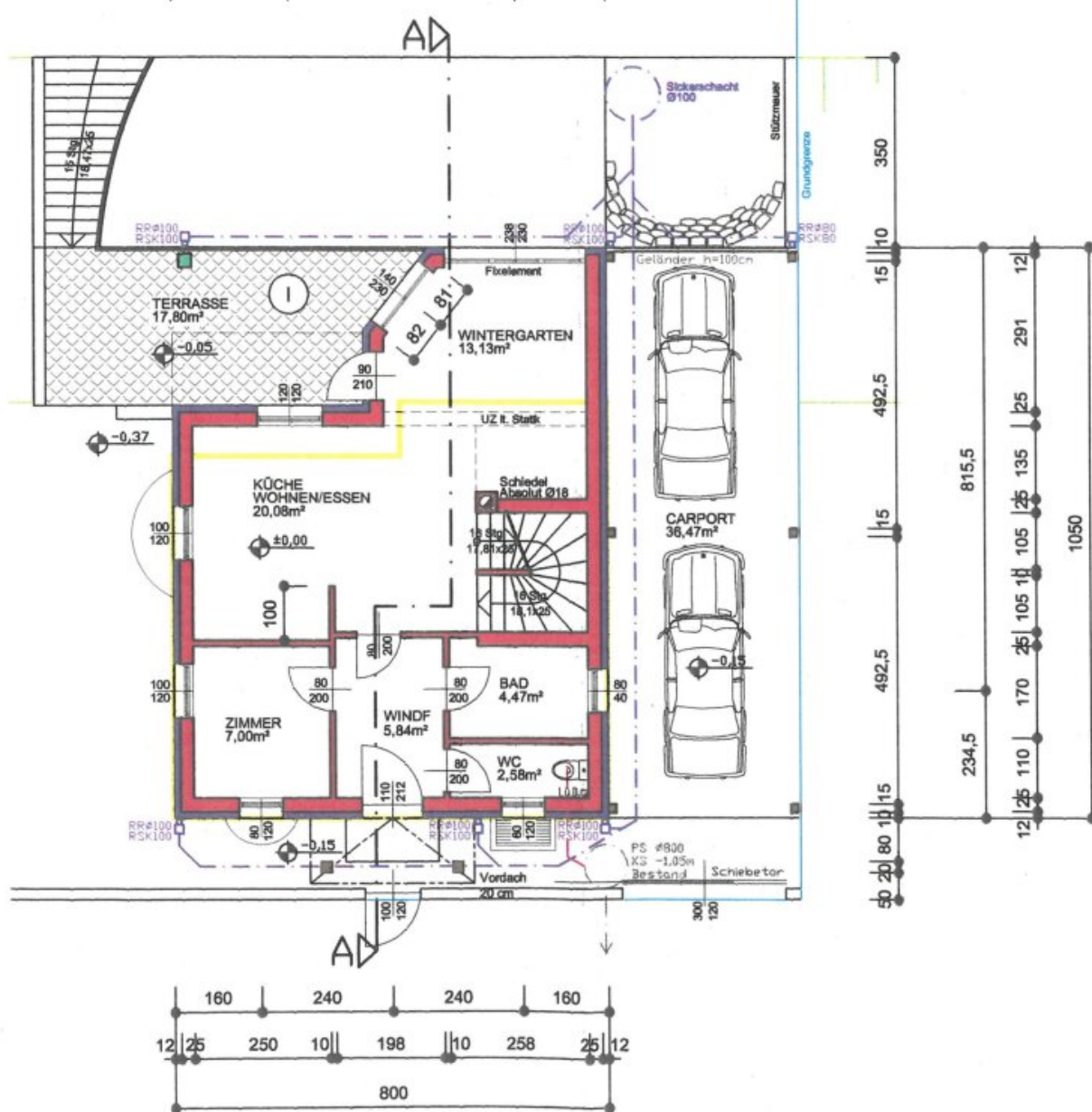
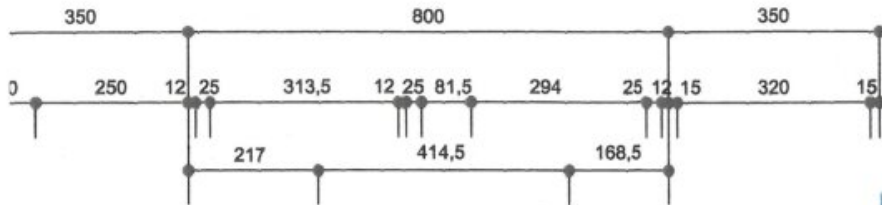
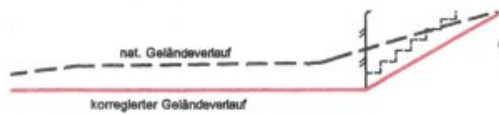






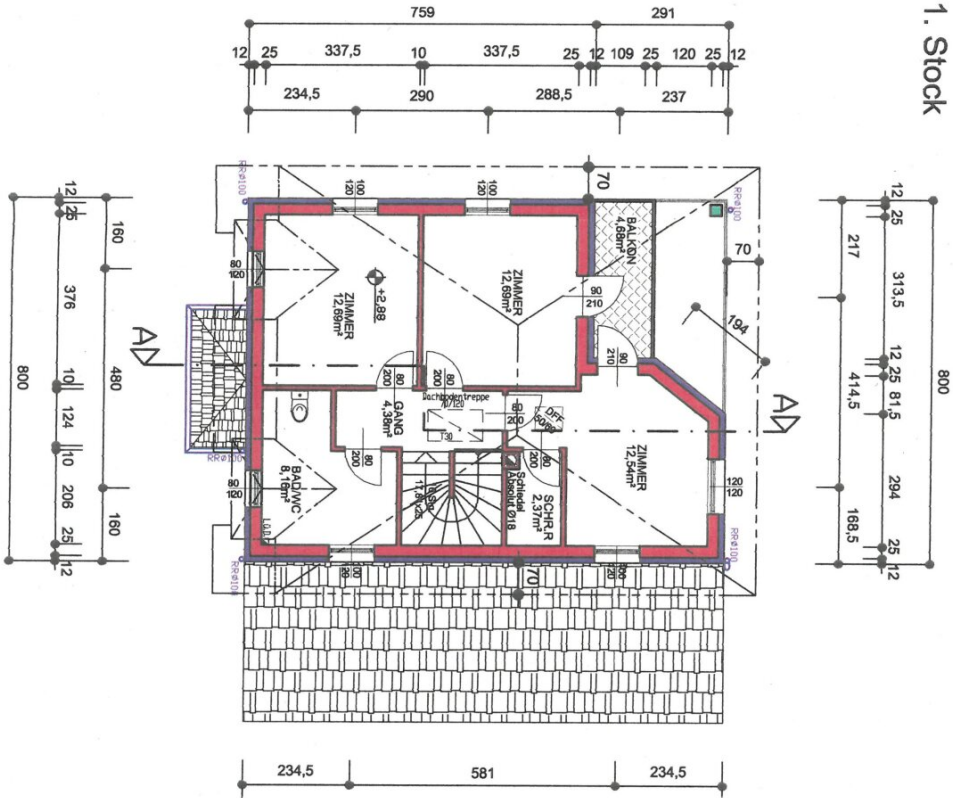




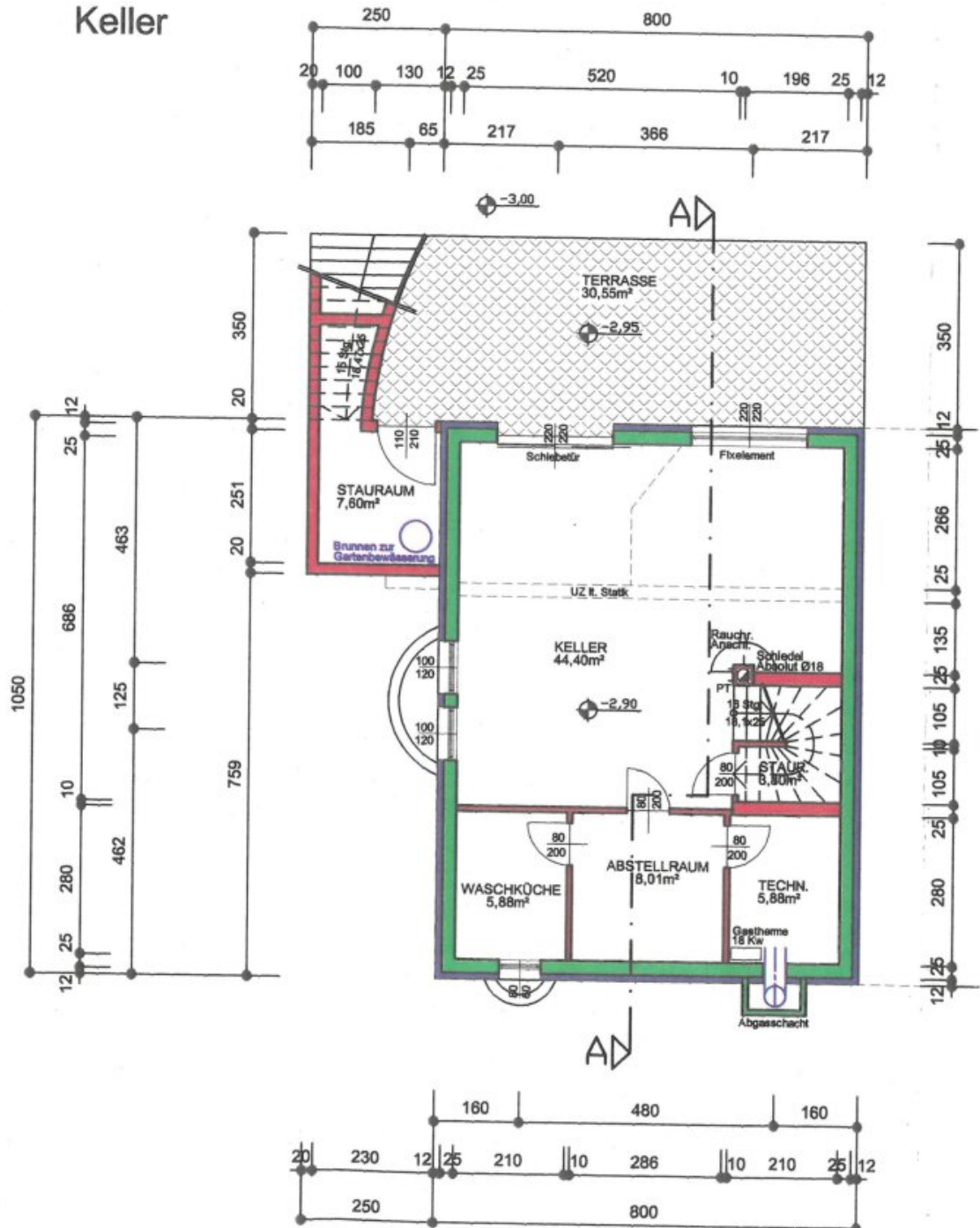




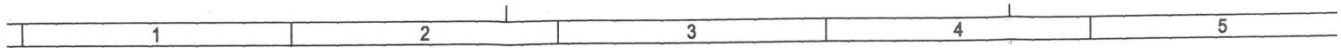
# 1. Stock



# Keller



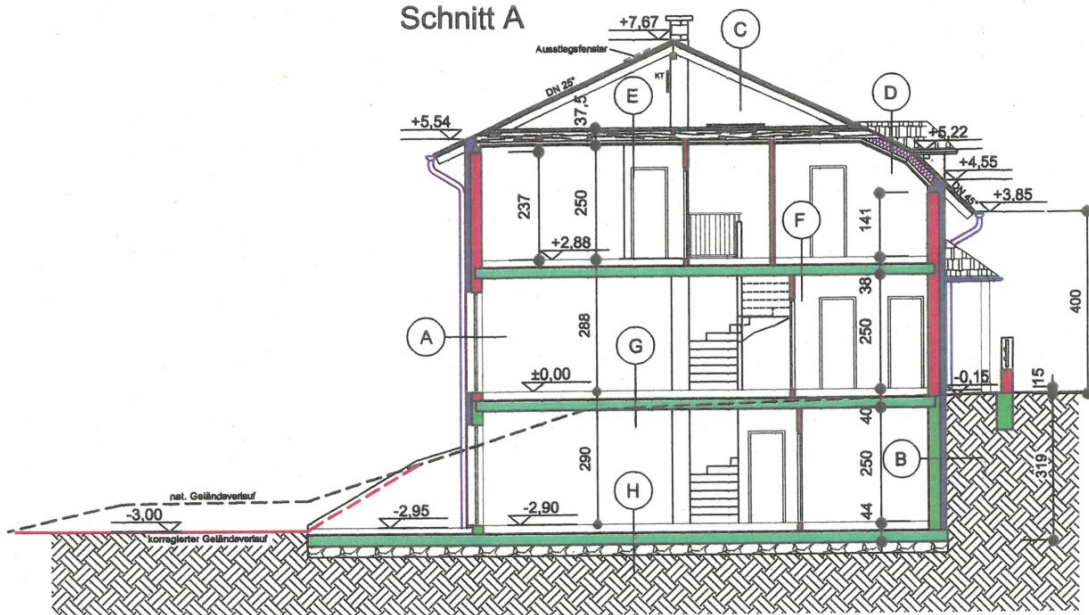




Schnitt A

Einfrier

Gemauerte Pfeiler + So



### Farblegen

- Neu
- Abbruch
- Ziegel
- Stahlbeton
- Beton
- Holz
- Glas
- Wärmedämmung
- Rollierung
- Erdreich

### Schnittbeschreibung

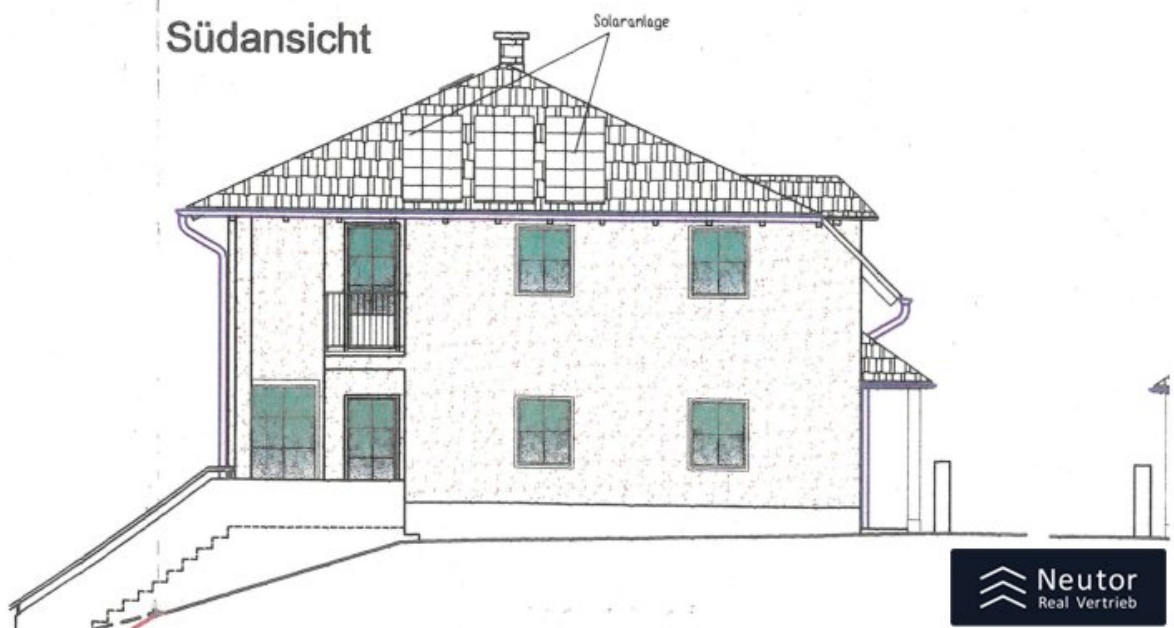
Bauteildicke in cm



Ostansicht  
Straßenseite

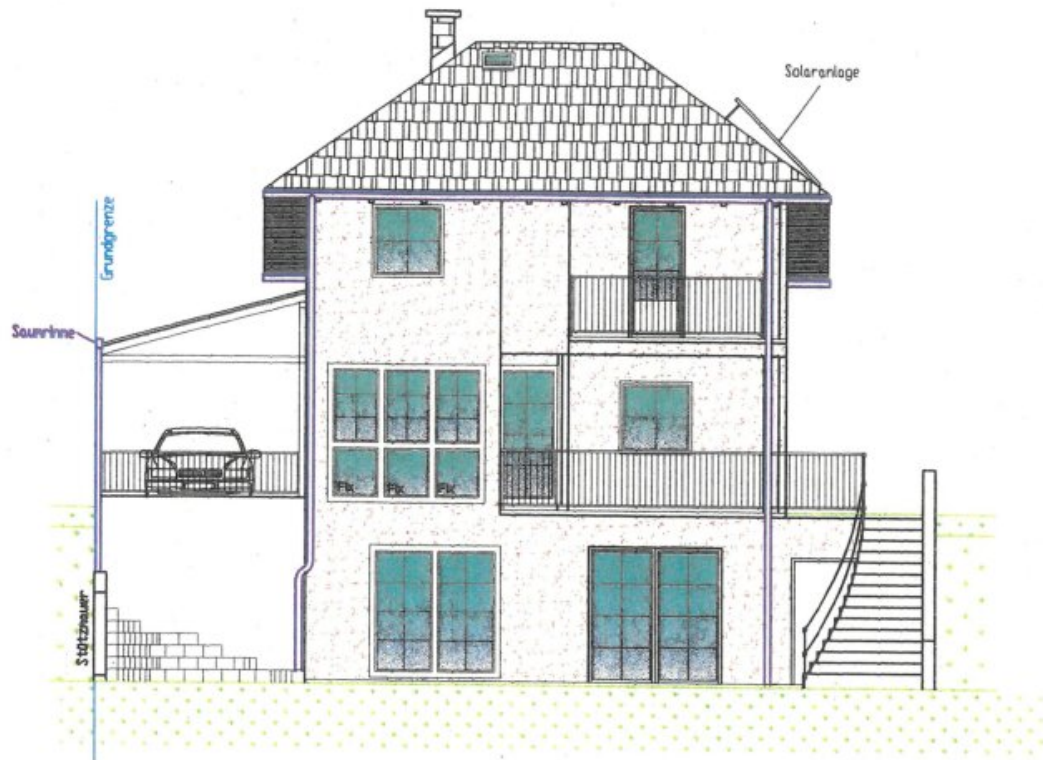


Südansicht

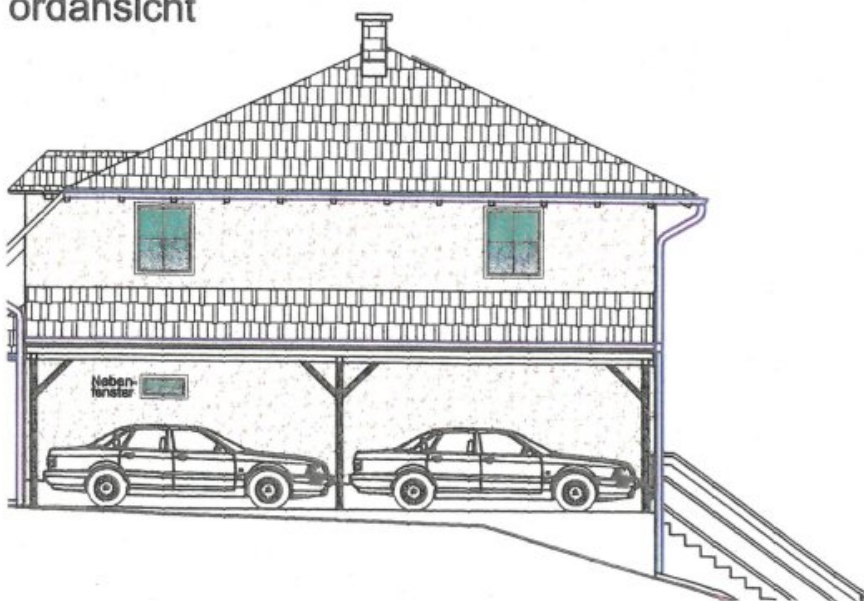




## Westansicht Seeseite



## ordansicht



## Objektbeschreibung

### Wohnen wo andere Urlaub machen

#### Willkommen am Mariensee!

*Sie suchen nach einem **Haus am See** für sich und Ihre Familie und das in guter Erreichbarkeit zum Wiener Stadtgebiet? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Zum Verkauf gelangt ein freistehendes Einfamilienhaus in begehrter **See-Ruhelage mit privatem Badesteg** am Mariensee. **Urlaubsfeeling garantiert!** Dieser Familientraum mit gemütlichem Garten mit direktem Zugang zum See befindet sich auf **Pachtgrund**, welcher für 10 Jahre verpachtet wird - eine Verlängerung des Pachtvertrags ist natürlich möglich. Die Ost-West Lage dieses smart aufgeteilten Juwels verspricht tolle Lichtverhältnisse, eröffnet einen traumhaften Weitblick entlang des Mariensees und bietet eine **spektakuläre Kulisse für atemberaubende Sonnenuntergänge**. Die herrliche Grünruhelage direkt am türkisblauen Wasser machen diese Immobilie so einzigartig. Das gesamte Haus wird gerade **frisch saniert** und erstrahlt schon in wenigen Tagen in neuem Glanz!*

*Sind Sie Neugierig auf diese entzückende Immobilie geworden? Überzeugen Sie sich selbst von dieser Rarität und schnuppern Sie noch heute das **einzigartige Lebensgefühl** von morgen!*

*Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.*

#### Die Lage

Groß-Enzersdorf grenzt an den 22. Bezirk und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Ärzte). Einkaufsmöglichkeiten befinden sich wenige Minuten mit dem Auto entfernt (Marchfeldcenter). Mit dem Auto erreichen Sie ebenso die U2 Station Aspern in 18 Minuten. Die Griechische Taverne am Sachsengang ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und lädt zu mediterranem Genuss ein! Oder Sie betätigen sich sportlich und nutzen die große Tennisanlage in direkter Nähe.

Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in ca. 5 Autominuten, am Busbahnhof Groß Enzersdorf haben Sie eine optimale Anbindung mit dem Bus 26A nach Wien und die U1 & U2.

#### Das Haus am See

Über die gepflegte Privatstraße gelangen Sie bequem zu Ihrem neuen Traumhaus. Im Jahr



2008/09 errichtet, sticht dieses moderne Familiendomizil auf den ersten Blick aus der Bebauungsstruktur der umliegenden Häuser heraus. Eine **durchdachte Raumaufteilung** trifft hier auf **zeitgemäße Haustechnik** und verspricht einen unbeschwerten Wohnenuss für viele Jahre. Vor dem Haus erwarten Sie 4 PKW Abstellmöglichkeiten - zwei davon witterungsgeschützt unter dem Carport, zwei vor dem Haus selbst. Dieses Haus erstreckt sich über **drei Wohnebenen**. Dank der leichten Hanglage, entpuppt sich das Kellergeschoss als heller, offener Wohnraum mit direktem Zugang in den Garten. Spektakuläres Highlight ist der **direkte Seezugang** mit privatem Badesteg am **smaragdgrünen Mariensee**.

Folgende Raumaufteilung erwartet Sie:

### **Erdgeschoss:**

1 einladendes Vorzimmer

1 großzügige Wohnküche (vollausgestattet) mit Ausgang auf die Terrasse, welche über eine Treppe in den Garten führt

1 Arbeitszimmer/Gästezimmer

1 Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC

### **Obergeschoss:**

3 Schlafzimmer (eines davon mit Schrankraum)

1 großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC

1 Balkon mit Blick auf den See

### **Kellergeschoss:**

1 großzügiger Wohnsalon mit Zugang in den Garten

1 Heizraum

1 Waschküche

1 geräumiger Kellerraum

2 Abstellräume (einer vom Garten aus begehbar)

### **Dachboden:**

zusätzlicher Stauraum unter dem Dach

## **Kurz und bündig**

Grundstücksgröße: ca. 420 m<sup>2</sup> (1 1/2 Parzellen) auf Pachtgrund

Wohnfläche: ca. 169,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Baujahr: 2008/09

Heizung: Wasserwärmepumpe

Heizungsart: Fußbodenheizung

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Zustand: gepflegt

Süd-westseitiger Garten mit privatem Badesteg

2 Terrassen

voll unterkellert

Carport für 2 PKW oder ein großes Wohnmobil

Alarmanlage verkabelt

Klimaanlage & Fliegengitter an Fenstern u. Türen

+++ Achtung: Es handelt sich um ein Superädifikat - das bedeutet, dass Ihr Haus im Eigentum auf einem Pachtgrund steht +++

Der Pachtvertrag wird immer auf **10 Jahre** abgeschlossen.

Die jährliche Pacht beträgt 9.234,00 Euro

**Kaufpreis: EUR 327.500,00**

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:



Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises -> ENTFÄLLT bei  
HAUPTWOHNSITZANMELDUNG

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap