Großzügiges Einfamilienhaus mit Seezugang, Wärmepumpe & PV-Anlage – ideal auch für 2 Wohneinheiten

Objektnummer: 7191/246

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2291 Lassee
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	184,55 m²
Nutzfläche:	291,85 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Garten:	992,00 m²
Keller:	107,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	779.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €
Heizkosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

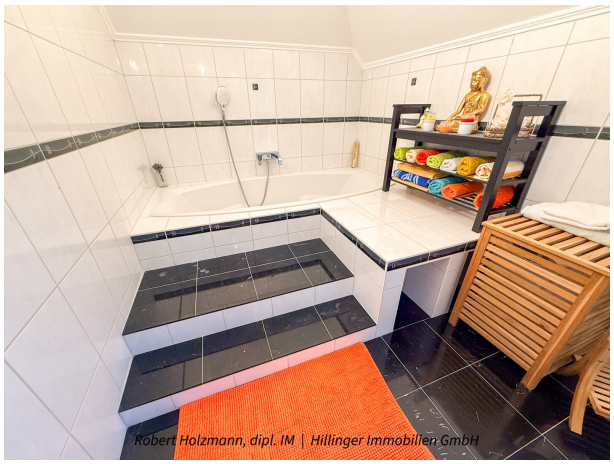
Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

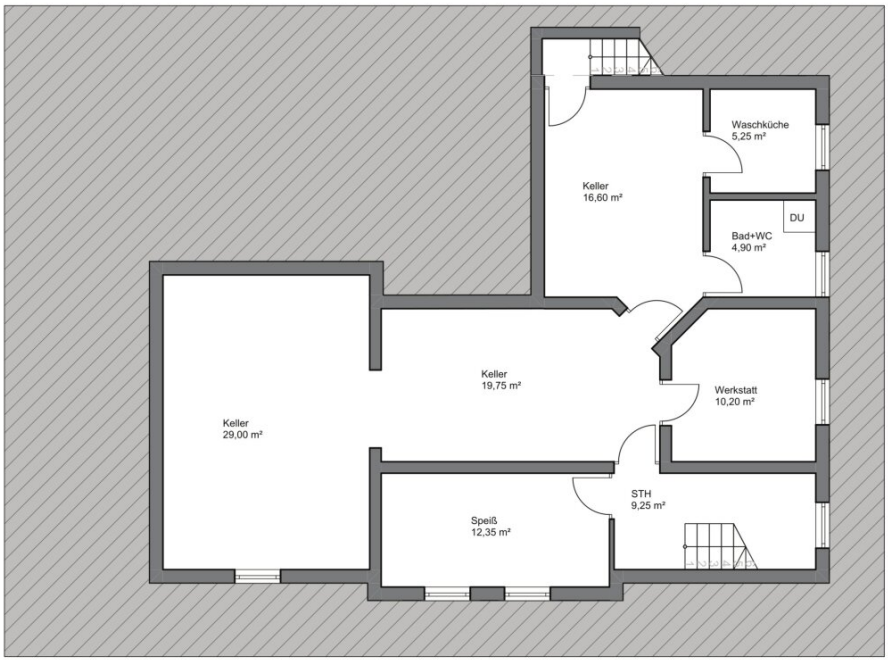
Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH


Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

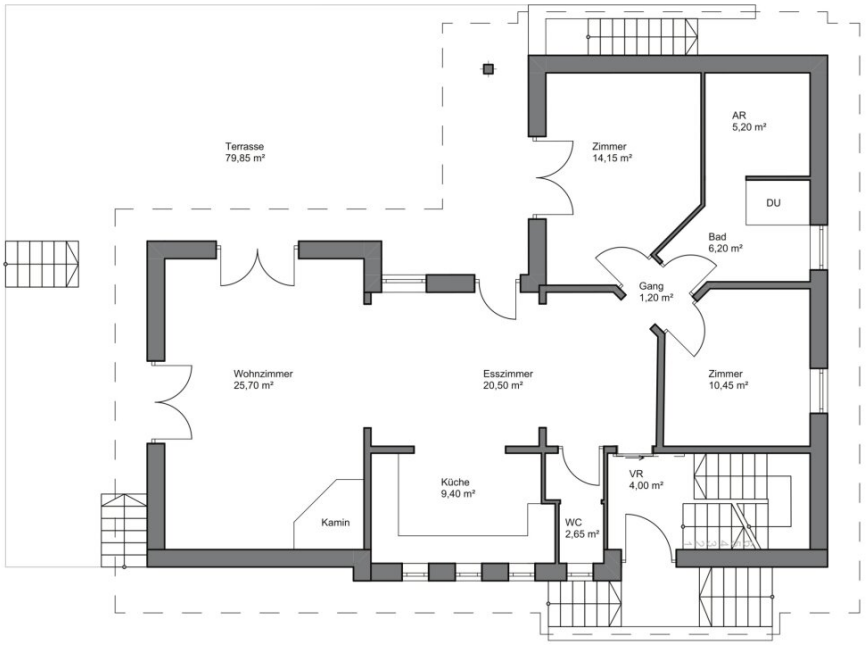
Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH

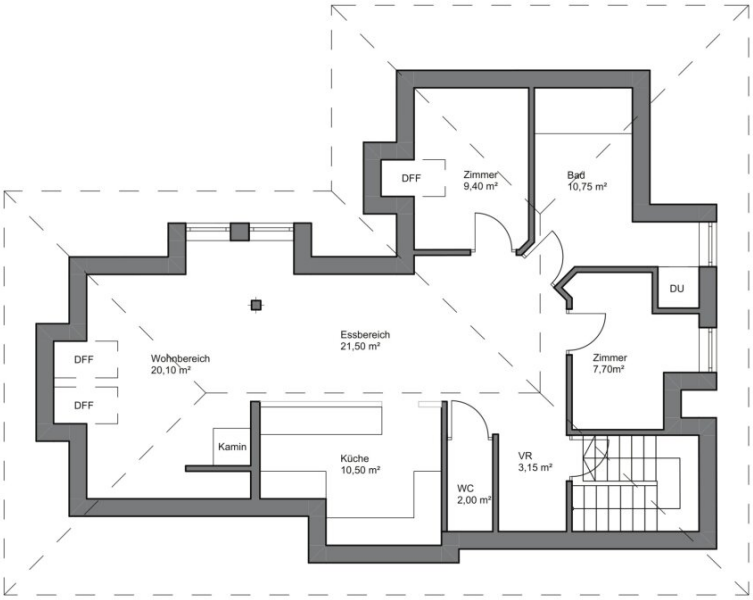
Robert Holzmann, dipl. IM | Hillinger Immobilien GmbH



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause am Wasser – ein Ort zum Ankommen.

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen morgens die Terrassentür, treten auf eine großzügige Sonnenterrasse und blicken auf Ihren eigenen, ruhigen Schwimmteich. Vögel zwitschern, das Wasser glitzert in der Morgensonne und das alles in absoluter Ruhelage, nur eine knappe halbe Stunde von Wien entfernt.

Willkommen in Lassee!

Das Objekt im Überblick

Auf einem ca. 1.397 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück mit ca. 992 m² Gartenfläche und direktem Seezugang erwartet Sie ein massiv errichtetes Einfamilienhaus mit ca. 184,55 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 291,85 m² Nutzfläche. Der gepflegte Zustand und die letzte Sanierung im Jahr 2022 sorgen für sofortigen Wohnkomfort – einziehen und genießen.

Verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller bietet das Haus 6 Zimmer, 3 Bäder und 2 separate WCs – ausreichend Platz für die ganze Familie, für Gäste, das Homeoffice oder ein Hobby-Studio.

Aufteilung & Flexibilität – großzügiges Wohnen oder auch ideal für zwei Wohneinheiten

Eine Besonderheit dieses Hauses: Durch die durchdachte Grundrissplanung lässt sich das Objekt problemlos in **zwei getrennte Wohneinheiten** aufteilen. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss befinden sich jeweils:

- eine vollwertige Küche
- ein eigenes Badezimmer
- ein separates WC
- großzügige Wohn- und Essbereiche mit eigenem Kamin
- eigene Schlaf- bzw. Zimmerbereiche

Damit eignet sich die Immobilie ideal für **Mehrgenerationen-Wohnen**, als Wohnsitz mit zusätzlicher Einliegerwohnung für die Eltern oder erwachsene Kinder, oder als Investment mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit. Im Keller (ca. 107,3 m²) befinden sich zudem ein weiteres Bad mit Dusche/WC, eine Waschküche, eine Werkstatt, eine Speis und ein großzügiger Wohn-/Hobbyraum mit Bar – Stauraum und Nutzfläche im Überfluss. Weiteres verfügt der Keller über einen direkten Ausgang in den Garten.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **184,55 m² Wohnfläche**, ca. **291,85 m² Nutzfläche**
- **Grundstück ca. 1.397 m²** mit ca. 992 m² Garten und eigenem Schwimmteich
- 6 Zimmer, 3 Bäder, 2 WCs (zusätzliches Bad/WC im Keller)
- **Großzügige Sonnenterrasse** (ca. 78,85 m²) mit Markise
- **Massive Bauweise,** gepflegter Zustand, letzte Sanierung 2022
- **Luftwärmepumpe + Photovoltaik-Anlage** – nachhaltig & energieeffizient
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- 2 Kamine (EG & OG) – wohlige Atmosphäre an kühlen Abenden
- Hochwertige Einbauküche, Parkett-, Fliesen- und Steinböden
- Wasch-/Trockenraum, Abstellräume, Werkstatt
- Großzügige Einfahrt mit Tor, ausreichend PKW-Stellplätze

- **Aufteilbar in zwei Wohneinheiten** – jede Etage mit eigener Küche und Nasszellen
- Absolute Ruhelage, sehr gute Lagebewertung
- Teilmöbliert übergebbar

Lage – Erholung trifft auf Anbindung

Lassee im Marchfeld bietet das Beste aus zwei Welten: Naturnahes, ruhiges Wohnen in einer der sonnenreichsten Regionen Österreichs – und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien.

Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Bäckerei, Bank, Post und Polizei sind im Ort selbst erreichbar. Für Sport- und Freizeitaktivitäten sorgt die Marchfelder Landschaft mit Radwegen, Donau-Auen und Nationalpark direkt vor der Haustür.

Preisinformationen

- **Kaufpreis: € 779.000,–**
- Betriebskosten: ca. € 103,– / Monat
- Heizkosten (Schätzwert): ca. € 200,– / Monat
- Monatliche Gesamtbelastung: ca. € 303,–

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % (ggf. Befreiung gem. § 25a GGG bei dringendem Wohnbedürfnis bis € 500.000 Bemessungsgrundlage – Antrag vor 1.7.2026)

- Vertragserrichtungskosten: 1,5 % zzgl. USt.

- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner: Robert Holzmann, dipl. IM Konzess. Immobilienmakler

Hillinger Immobilien GmbH

Tel.: +43 664 999 60 996

E-Mail: r.holzmann@hillinger-immobilien.at

Web: www.hillinger-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Apotheke <7.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <3.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Post <3.000m
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap