



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 103874

erstellt am : 31.10.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 95000€

Straße: Mariensee

2301 Groß-Enzersdorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 44.15m<sup>2</sup>

Grundfläche: 250m<sup>2</sup>

## Sommer - Sonne - Mariensee | Badebungalow mit direktem Seezugang



Hinweis: Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Richtpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein.

Bungalow mit direktem Seezugang ? Ihr Zweitwohnsitz in unmittelbarer Nähe zu Wien

Dieser charmante Bungalow, Baujahr 1975, bietet Ihnen Gelegenheit, in unmittelbarer Nähe zu Wien direkt am Wasser zu wohnen und den Luxus eines privaten Seezugangs zu genießen. Nur eine kurze Fahrt von der Stadtgrenze Wien's entfernt, erwartet Sie auf einem gepflegten

Grundstück von etwa 260 m<sup>2</sup> eine Oase der Ruhe und Erholung ? der perfekte Zweitwohnsitz, um die Seele baumeln zu lassen.

Auf rund 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein gemütliches Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorraum und ein praktischer Abstellraum. Das 2020 komplett renovierte Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und wurde modern gestaltet. Eine DAN-Küche inklusive Geräte ist bereits vorhanden und spart Ihnen den Aufwand einer aufwendigen Kucheneinrichtung.

Für zusätzliche Erholungsmomente im Freien sorgen zwei großzügige Terrassen, die zu entspannten Stunden im Sonnenschein oder geselligen Abenden am Außenkamin einladen. Ein 5 m<sup>2</sup> großer Keller bietet zusätzlichen Stauraum, zwei PKW Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Nutzen Sie die unmittelbare Nähe zum Wasser für entspannte Tage am See, für Bootsfahrten oder für ein erfrischendes Bad direkt vor Ihrer Haustür. Hier finden Sie eine außergewöhnliche Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit in einer Lage, die ideal mit der Stadtnähe zu Wien harmoniert.

Dieser Bungalow könnte Ihr persönlicher Rückzugsort am Wasser werden ? ein Zuhause mit Urlaubsflair, wann immer Sie es möchten. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen. Ihr ganz persönliches Refugium wartet auf Sie.

Es handelt sich hier um ein Superädifikat - das bedeutet, dass dieser Bungalow im Eigentum auf einem Pachtgrund steht. Der Pachtvertrag wird auf 10 Jahre abgeschlossen. Die jährliche Pacht beträgt im Moment EUR 9.508,--.

Weitere Informationen und genaue Kostenaufstellung erhalten Sie gerne nach schriftlicher Anfrage!

## KEYFACTS

GST: ca. 260m<sup>2</sup>

WFL: ca. 44m<sup>2</sup>

Teilmöbliert, DAN Küche inkl. Geräte

Badezimmer mit bodenebener Dusche

Elektroheizung inkl. Heizmatten im Wohnzimmer

Wasser, Kanal, Strom, SAT TV, Gasanschluss an der Grundstücksgrenze vorhanden

Kunststofffenster - 3fach verglast inkl. Außenläden, Fliegengitter und versperbar

Eigener Brunnen für Gartenbewässerung

2 Parkplätze, 2 Terrassen, Keller

Seezugang

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das Freizeit- und Erholungsgelände am Mariensee bietet mit etwa 3 Hektar Wasserfläche eine ruhige und familiäre Atmosphäre. Groß-Enzersdorf selbst zeichnet sich durch ausgezeichnete Infrastruktur und umfassende Nahversorgung aus: Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Ärzte

und Apotheken sind zahlreich vorhanden. Familienfreundlich und gut ausgestattet mit Kindergärten, Volksschule, Mittelschule und Gymnasium, ist die Gegend ideal für Jung und Alt.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie das Marchfeld Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Der nahe Nationalpark Donau-Auen lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Joggen ein ? einfach ideal für Naturliebhaber. Ein Tenniscenter sowie zahlreiche weitere Sportmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Mit der Buslinie 26A ab Groß-Enzersdorf gelangen Sie direkt zur U2 und haben so eine hervorragende öffentliche Anbindung nach Wien.

## DIGITALER VERKAUFSPROZESS

Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Es handelt sich hier um einen transparenten, strukturierten, dynamischen sowie zeitgemäßen Verkaufsprozess!

Der Angebotsprozess startet am 01.11.2024 11:00h =&gt; weitere INFORMATIONEN und DERZEITIGES HÖCHSTGEBOT

Bei diesem Verkaufsprozess handelt es sich um KEINE AUKTION ODER VERSTEIGERUNG! Für den Verkäufer besteht keine Verkaufspflicht, somit kann auch das höchste Gebot abgelehnt werden. Wenn Ihr Gebot angenommen wird, wird wie üblich ein schriftliches Kaufanbot abgegeben, sowie im Anschluss ein notarieller Kaufvertrag errichtet. Beachten Sie das Informationsvideo am Ende dieses Exposés.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt &lt;1.250m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;5.750m Krankenhaus

&lt;8.000m Kinder &lt; Schulen

Schule &lt;1.250m Kindergarten

&lt;1.750m Universität &lt;500m Höhere Schule &lt;5.250m Nahversorgung

Supermarkt &lt;1.250m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.750m Sonstige

Bank &lt;1.250m Geldautomat &lt;1.500m Polizei &lt;1.750m Post

&lt;1.500m Verkehr

Bus &lt;500m U-Bahn &lt;5.500m Straßenbahn

&lt;7.000m Autobahnanschluss &lt;7.750m Bahnhof &lt;4.500m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 250m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 44.15m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Elektro,

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 95000€

Nebenkosten: 38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)