

**Erholung garantiert, Haus am See - Ruhelage !**



WhatsApp Image 2023-03-29 at 15.56.58

**Objektnummer: O2100165832**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	37,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	44,70 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Daniela Brazda**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 32 52 642  
F +43 (1) 688 02 74

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











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus am Mariensee. Genießen Sie die ruhige Lage!

Direkter Seezugang - Seegröße ca. 3,06 ha

Baujahr ca. 1977, im Jahr 2018 wurden die Fenster erneuert - Lärmschutzfenster - 3-Schichtverglasung mit Außenrollos. Vor ca. 10 Jahren wurde am Haus eine Wärmedämmung angebracht.

Zubau und Aufstockung des Hauses nach Absprache bzw. Zustimmung des Verpächters eventuell möglich. Ganzjähriges Wohnen möglich!

Wohnfläche : 2 Zimmer mit einer WFL von ca. 37,14m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 17 m<sup>2</sup>, WNFL: ca. 44,70 m<sup>2</sup>, Gesamtgrundstücksfläche ca. 280m<sup>2</sup>

- Vorzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Küche, Abstellraum, großzügiges Wohn- u. Schlafzimmer
- Keller: Teilunterkellerung von ca. 7,56m<sup>2</sup>
- Terrasse und eine Sitzterrasse mit Zugang zum See

Heizung: Elektro-Heizung, Gasanschluß möglich.

Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, SAT-Anschluß, Klimaanschluß, Brunnenwasser für die Gartenbewässerung.

Möblierung: nach Vereinbarung  
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 139.000.-

Jährliche Pacht: ca. € 6.110.- zuzügl. 10% USt. pro Jahr, (Der Pachtvertrag läuft auf 10 Jahre und kann danach verlängert werden)

BK: ca. € 79.- pro Monat (Müll, Wasser, Kanal, Strom)

Parkplätze: Zwei Parkplätze vor dem Haus vorhanden !

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Superädifikat.

Lage und Anbindung: Nahe Nationalpark Donau Auen, Freizeit-und Erholungsgebiet, Privatstraße um den gesamten Mariensee. In Groß-Enzersdorf gibt es einige Schulen (Volksschule, Neue Mittelschule, Gymnasium, Kindergärten, Ärzte/Ärztzentrum, Apotheken, Restaurants/Gastronomien, Tenniscenter Mariensee. Einkaufsmöglichkeiten und das

Einkaufszentrum Marchfeld Center.

Erholung pur: Wandern, Laufen, Radfahren, Spaziergänge - alles was Ihr Herz begehrt.

Wien erreichen Sie in ca. 8 Autominuten, am Busbahnhof Groß Enzersdorf haben Sie eine optimale Anbindung mit dem Bus 26A nach Wien und die U2.

Bei Fragen oder bezüglich eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne unter 0676/ 325 26 42 oder per Mail unter [d.brazda@immo.express](mailto:d.brazda@immo.express) zur Verfügung, Frau Brazda

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintrag im Grundbuch

3% + 20% USt. Maklerkosten

ca. 1- 2% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.