PROVISIONSFREI » HAUS AM MARIENSEE ... DOPPELPARZELLE MIT GROSZEM STEEG

. . . und früh morgens ein Sprung in den grünen Mariensee - Doppel-Bade-Parzelle für romantische Stunden - Pachtgrund im Bezirk Groß-Enzersdorf, Lobau, Machfeld, Wien!

... alle komm'n vorbei, ich brauch nie rauszugehen (Songtext - Peter Fox)
Mein Traum vom eigenen Haus am See wird wahr. Hoher Freizeit- und Erholungswert direkt bei mir zuhause. Mit Sauna für bis zu 4 Personen, großem Rundum-Garten, riesigen Terrassen, angelegtem Teich mit Seerosen und lustigen Goldfischen. Vorwiegend Westausrichtung. Großer, sonniger Wintergarten mit Blick über den See. Eigene Garage, Vor-Garagenplatz und Gästeparkplätze entlang des Grundstückes. Schwimmen, angeln, wandern, radfahren, Tennisanlage praktisch vor der Tür. Hier erlebe und genieße ich meine Freiheit!

Sie möchten mehr über diese Immobilie erfahren? . . .

. . . kurz Zusammengefasst
Jede Menge Raum für Freunde und Familie. Die bebaute Doppel-Badeparzelle eignet sich als Feriendomizil oder für ganzjähriges Wohnen. Es ist der Ort für Ruhe und Entspannung, für viele romantische Stunden am Ufer des Mariensees. Das Haus ist auf Pachtgrund gebaut und steht auf gleich zwei Parzellen. Die wesentlich westseitige Ausrichtung ermöglicht den geruhsamen Blick zum und über den See (Dachterrasse mit Panorama gegen Osten, über die Privatstraße hinweg).

Die Immobilie birgt herrlich viel Potential. Es freut sich auf Liebhaber:innen des rustikalen Stils und die Freiheit, als Herr:in über Haus und Hof - die eigene Vision von gemütlich wohnen zu verwirklichen.

Das Haus, resp. das Grundstück haben Schwachstellen. Diese wurden bei der Bewertung der Immobilie und Feststellung des Verkaufspreises berücksichtigt.

Raumangebot und Ausrichtung
Die Doppelparzelle ermöglicht reichlich Platz für zwei Terrassen seitlich am Haus, den großen bepflanzten Garten, den Hanggarten und den riesigen Doppelsteg am Wasser. Gleich drei Schlafzimmer, Wohnzimmer mit herrlichem Wintergarten, Küche, zwei Bäder und jede Menge Neben- und Abstellräume bieten Raum für die ganze Familie!

Eingangsebene: Vom Vorraum sind alle Räume zentral begehbar. Das Wohnzimmer und der lichtdurchflutete Wintergarten mit Seeblick. Beide Schlafzimmer - eines davon mit barrierefreiem Badezimmerbereich und direktem Zugang zur riesigen Terrasse. Dann die Küche, das separate Hauptbadezimmer und die separate Toilette.

Obere Ebene: Das dritte Schlafzimmer / Gästezimmer profitiert von der wirklich riesigen Dachterrasse mit traumhaft freiem Panoramablick über das Marchfeld ? (praktische Abstellräume sind in den Dachschrägen untergebracht).

Untere Ebene: Durch die Hanglage ergibt sich eine Unterkellerung mit Zugang vom hinteren Garten. Hier ist eine 4-Personen-Sauna eingebaut.

Eher eine Seltenheit in der Anlage ist die eigene Garage. Diese ist wohl der Doppelparzelle geschuldet. Abstellflächen für Gäste stehen entlang des Grundstücks zur Verfügung.

Ausstattung bis Zustand
Komplett ausgestattet ist auch die in die Jahre gekommene Einbauküche. Mit Holzfronten, und einer Essecke. Gekocht wird elektrisch.

Der Wohnbereich wurde erst vor kürzerer Zeit durch den aufwendig geplanten Wintergarten erweitert. Licht und Sonne von allen Seiten erlauben ganzjährige Urlaubsstimmung. Der direkte Ausgang ermöglicht auf kurzem Weg einen Sprung in den See. Im ursprünglich kleineren Wohnbereich steht der urige Kachelofen. Er sorgt dafür, wohlig gemütliche Wärme zu spüren, auch ohne den Gaslieferanten zu bemühen. Die Zentralheizung wird über die Gastherme gesteuert.

Küche und Badezimmer werden von der örtlichen Wasserleitung gespeist. Für die

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4377
Ort:	2301 Groß Enzersdorf
Nähe:	
Wohnfläche:	98,55m²
Nutzfläche:	136,76m²
Grundstücksfläche:	560m²
Terrasse:	42,54m²
Zimmer:	4
zentral begehbar:	4
Bäder:	2
WCs:	2
Keller:	20
Kaufpreis:	EUR 189.000
Betriebskosten:	EUR 105
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
Straßenfront:	ja
verfügbar:	sofort
Baujahr:	ca. 1983/1994
Zustand Haus:	einfach jedoch gepflegt
Geschoßanzahl:	EG + 1
Himmelsrichtung:	Westen -Osten
HWB-Wert:	309,7kWh/m²a
HWB-Klasse:	G
GEE-Wert:	2.97
GEE-Klasse:	E
Lage:	Privatgrundstück in Seelage
Lärmbelästigung:	geringer Anrainerverkehr

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Gartenbewässerung und die Toilettenspülung sorgt die hauseigene Wasserpumpe. Die Elektrik bedarf einer Anpassung. Die Treppen zum Steg sowie vom Steg ins Wasser sind reif für die Renovierung.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 10-2022, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 309,7 : G, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2.97: E

Monatsvorschreibung und Rücklagen
Der jährliche Pachtzins beträgt ? 11.226,- zuzgl. 10% Ust (pro Parzelle ? 5.613,-)
Als anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben wie Grundsteuer, Kanalgebühr, Müllabfuhrgebühr, Wassergebühr, etc. entfallen auf den Bestandsgrund jährlich Kosten in Höhe von rund Euro 1.241,-

Übrigens:
Der Kauf erfolgt OHNE zusätzliche PROVISION FÜR KÄUFER. So werden 3,6 Prozent an Nebenkosten eingespart und können daher für etwas Neues und Schönes verwendet werden :)

Wo befindet sich diese Immobilie?
In der privaten Anlage ?Mariensee?, im Gemeindegebiet der Donau-Nationalpark-Gemeinde Groß-Enzersdorf. Die Gemeinde Groß-Enzersdorf liegt in Niederösterreich, direkt an der Grenze zum 22. Wiener Gemeindebezirk. Hier befindet sich das aufgeschlossene, private Wohngebiet. Die Anlage befindet sich knapp außerhalb des Ortskerns. Das Doppel-Pachtgrundstück - Parzelle 109 und 111 liegt ostseitig - auf halber Höhe des Sees. Mariensee und der etwas größere Donau-Oder-Kanal liegen parallel zueinander. Das Herzstück der Lobau und das Umfeld des Machfelds sind mittelbare oder unmittelbare Nachbarn.

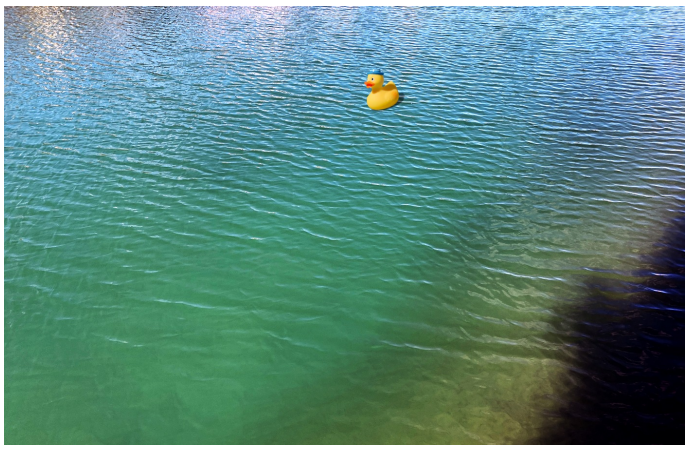
Einkaufen und Co - mit Bus, Bim und U-Bahn!
Mit Bus 26A - vom Busbahnhof Großenzersdorf bis zur U1 Kagran und von dort z.B. in die Wiener City.
Im Ort sind Billa und Lidl, Banken, Restaurants, Bäcker und jeden Samstag ab 7:00 Uhr der Frische Markt an Kirche und Hauptplatz.
Ein hervorragendes Restaurant mit österreichischer Küche, den besten Hofladen, den top Eissalon und einen klasse Bäcker verraten wir Ihnen dann auch!...

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.
Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 1070 Wien, Kirchengasse
Kosten der Vertragsabwicklung: ca. 1% plus Barauslagen.
Maklerhonorar: 0% - Käufer bezahlt keine Provision.

MEINE EMPFEHLUNG:
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.
Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1
Gerne vermittle ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker.

Fotos zu Immobilie 21 4377

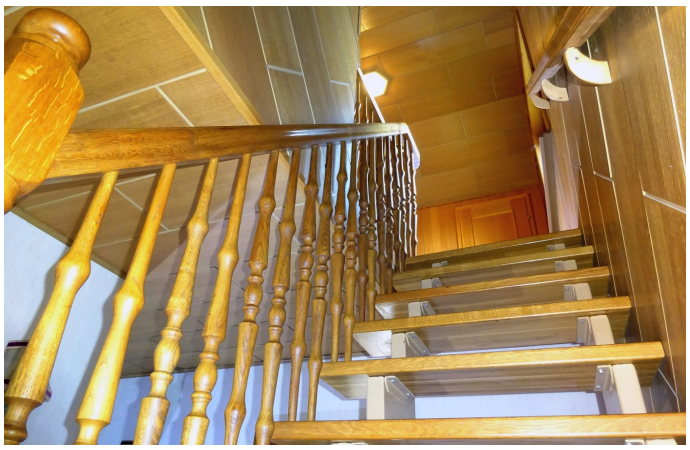
PROVISIONSFREI » HAUS AM MARIENSEE ... DOPPELPARZELLE MIT GROSZEM STEEG



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4377

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4377



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4377

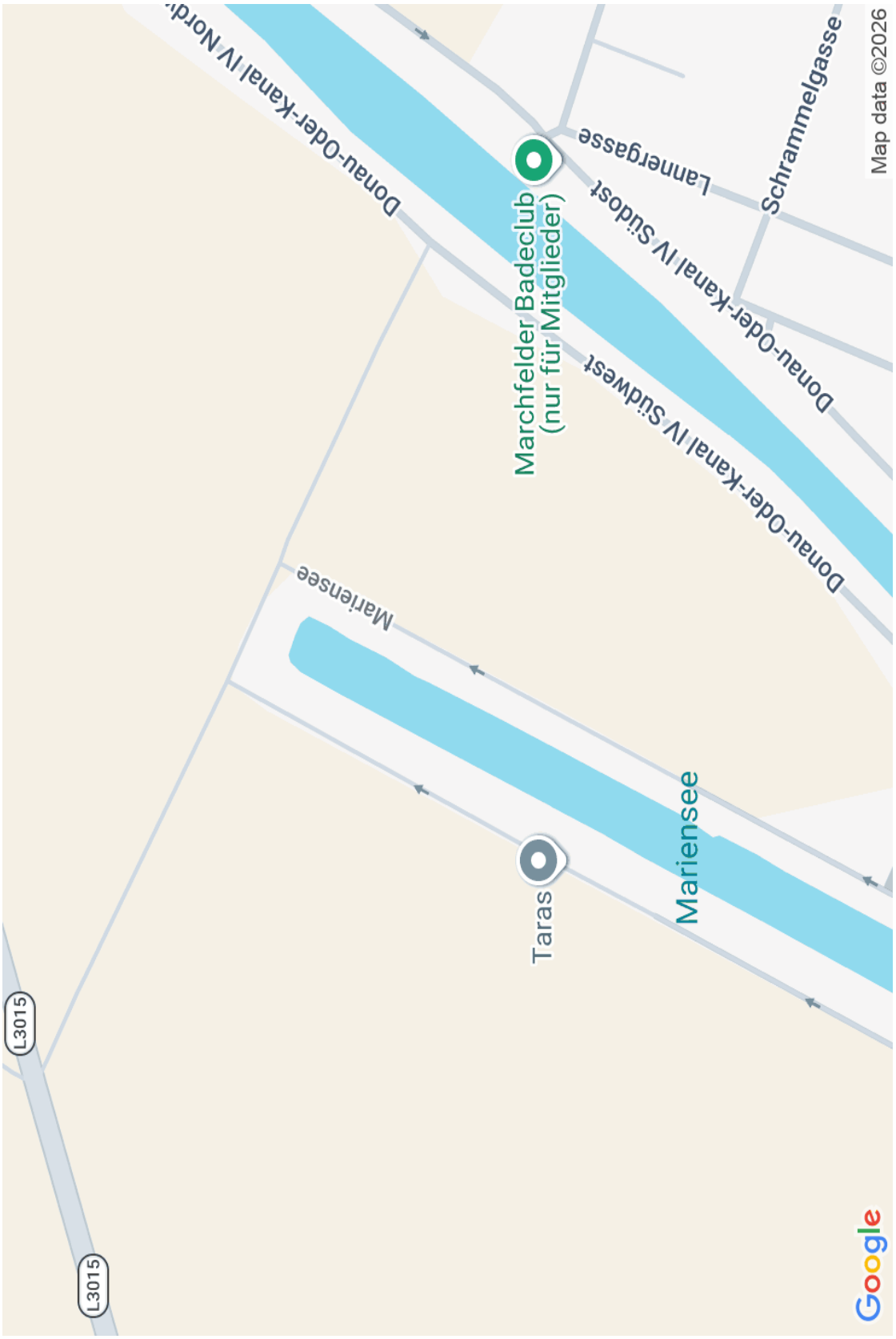
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4377

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4377

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4377

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4377

PROVISIONSFREI » HAUS AM MARIENSEE ... DOPPELPARZELLE MIT GROSZEM STEEG



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4377