

**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 Badezimbereich 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.

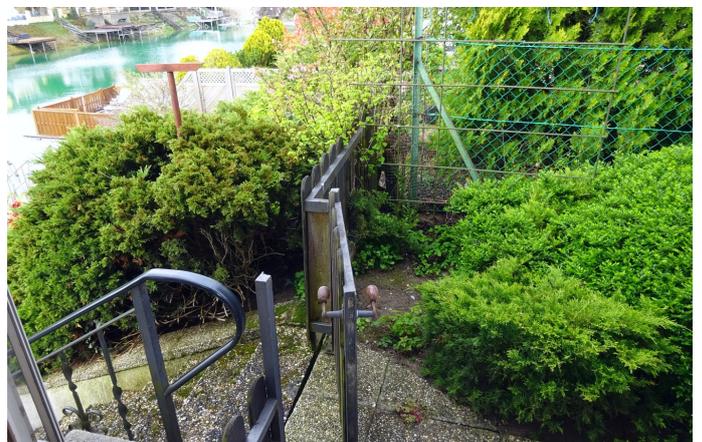
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.

Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1

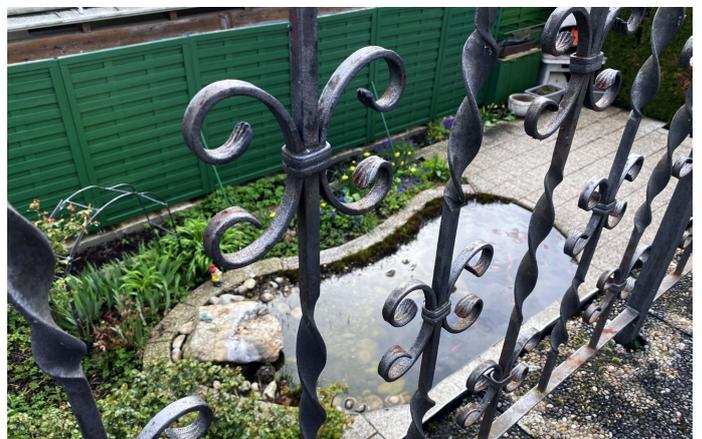
Gerne vermittele ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker.

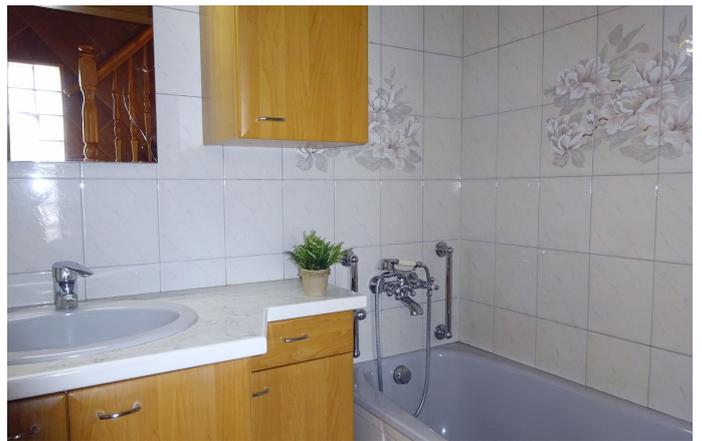
Fotos zu Immobilie 21 4377

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













Umgebungsplan zu Immobilie 21 4377

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

