

## **Das außergewöhnliche Lofthaus auf Mietgrund!**



**Objektnummer: 545461308**

**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	593.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.348,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Monika Moser**

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

T +43 664 75049052  
H +43 664 75049052  
F 0820-220270196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN







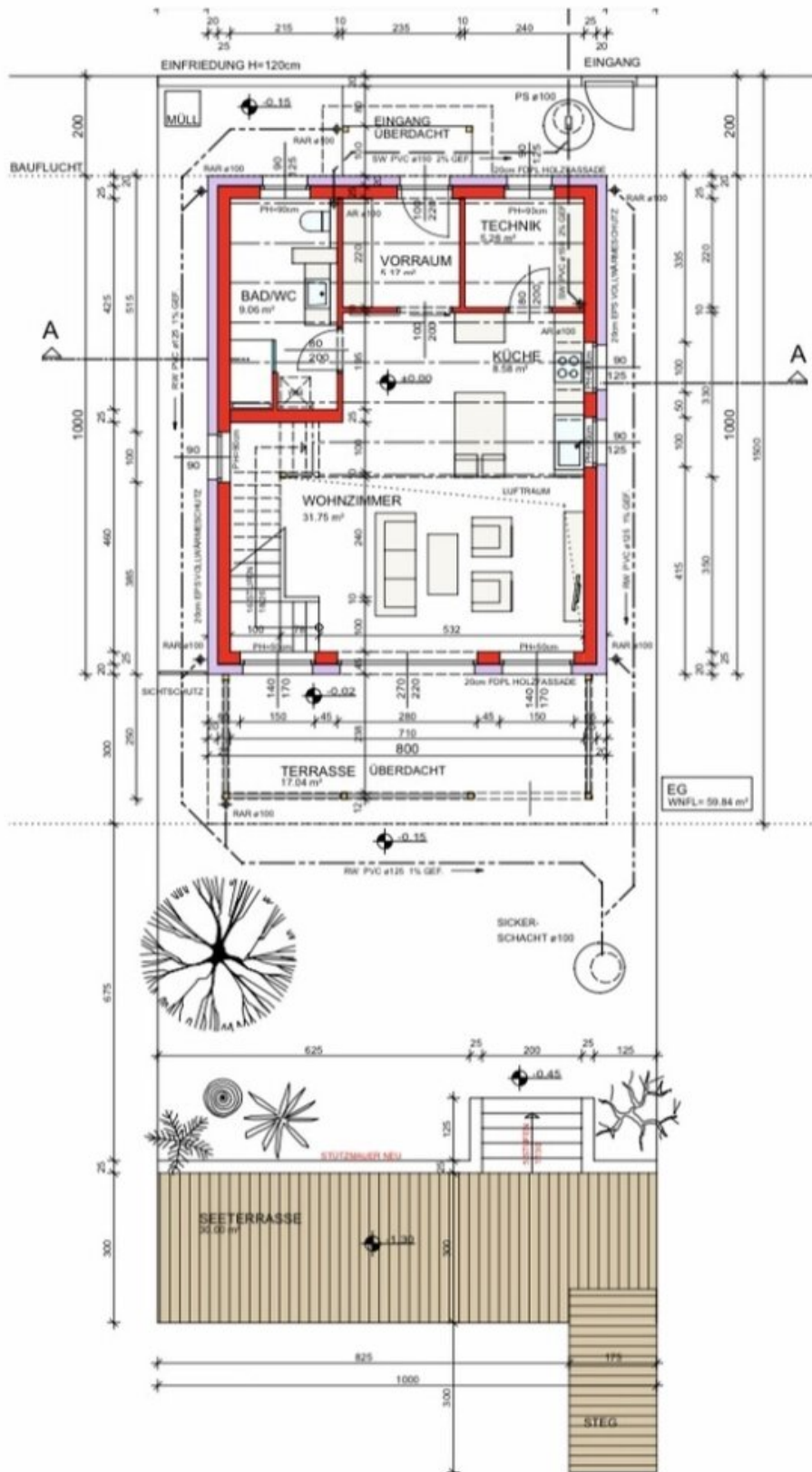




ALTAMIRA  
IMMOBILIEN

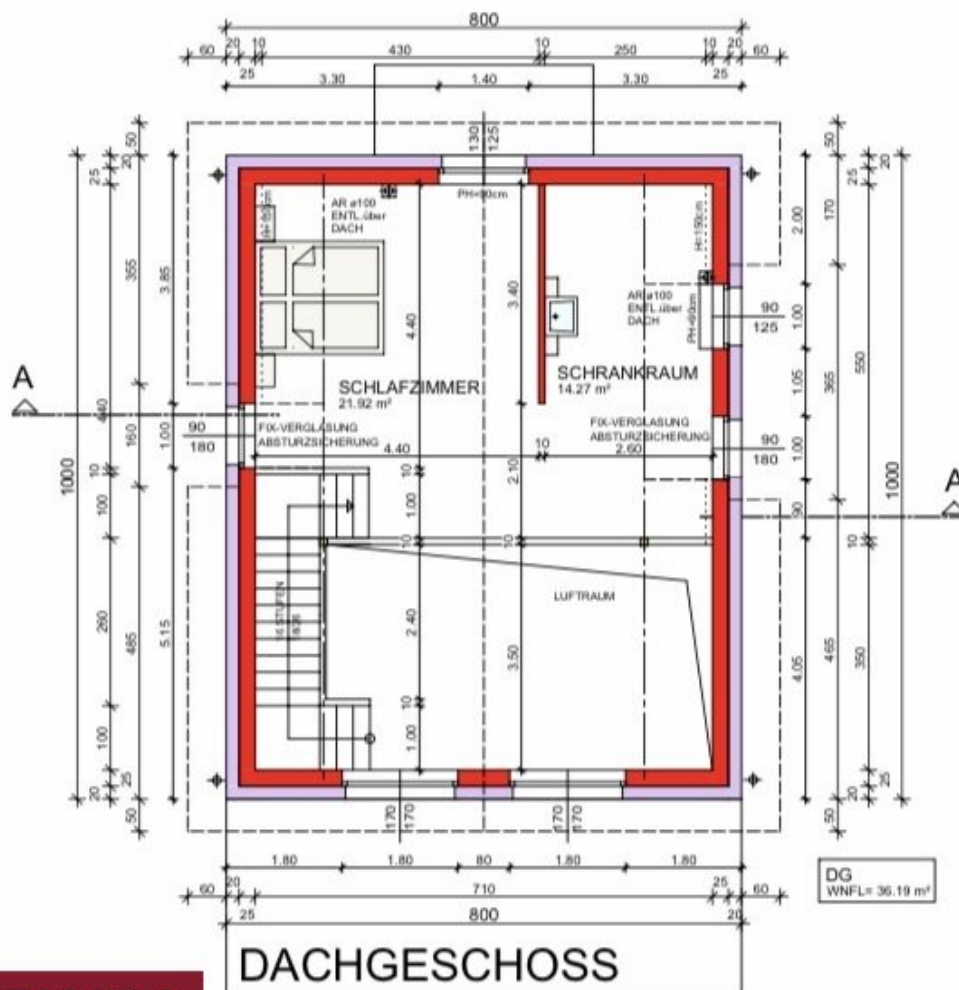


ALTAMIRA  
IMMOBILIEN





ANSICHT OST



## Objektbeschreibung

Hallo, heute stell ich mich kurz vor. **Ich bin das besondere Lofthaus am Dürsee.** Vor ca. 10 Jahren wurde ich mit viel Liebe zum Detail erbaut. Es wurde dabei sehr viel Wert auf hochwertige Materialien gelegt.

Und nun freue ich mich schon sehr auf **neue Eigentümer, die mich weiterhin schätzen und pflegen.**

Nach dem **großzügigen Eingangsbereich** mit viel Platz für eine Garderobe ladet der WohnEssbereich mit **fantastischem Blick auf den türkisblauen Dürsee** zum Genießen ein. Abschalten vom Alltag, das Leben wieder lebenswert machen, die Natur ins Haus holen. **Egal zu welcher Jahreszeit - wohnen am Wasser ist immer ein Genuss.** 365 Tage Urlaub in den eigenen vier Wänden, damit werden ihre Träume Realität. Die moderne Wohnküche ist im offenen Wohnbereich integriert und selbstverständlich ist der Herd mit Blick auf den See angelegt. Im Erdgeschoß befindet sich noch ein Technikraum und das großzügige Badezimmer mit Platz für ein Doppelwaschbecken und einer eingebauten **Regenwalddusche mit Sitzgelegenheit.**

Über eine moderne Treppe mit geölten Holzdielen kommen Sie in den **loftartigen Schlafbereich.** In der Früh die Augen aufzumachen und gleich den Blick auf das türkisblaue Wasser schweifen zu lassen, lässt jedes Herz höherschlagen und **den Tag mit guter Laune zu beginnen.**

Das Obergeschoß bietet Platz für eine offene Garderobe und ein WC ist ebenso integriert. **Alles offen gestaltet.**

Vor dem Haus befindet sich noch eine **ca. 20 m<sup>2</sup> überdachte Veranda,** die sich leicht in den Wohnraum integrieren lässt. **Alle Räume sind mit Böden aus hochwertigen massiven Holzdielen ausgestattet.**

Auf der **großen Seeterrasse mit Steg** und einer Metallstiege in den See finden Sie **viel Platz für Sie und ihre Gäste.** **Eingerahmt** ist dieser wundervolle Platz **mit einer handverlegten Sandsteinmauer** und als Bodenbelag wurde sowohl auf der Seeterrasse als auch in der überdachten Terrasse ein besonders **widerstandsfähiges Dielenholz** verwendet ( **Diamantnuss** – erzeugt keine Schiefer ).

Moderne Ausstattung wie **Wärmepumpe, Solaranlage, Fußbodenheizung, Entkalkungsanlage** und eine **computergesteuerte Bewässerungsanlage** sind selbstverständlich vorhanden. Die Leerverrohrung für eine Photovoltaik Anlage ist eingerichtet.

Bei der Planung und Gestaltung stand ein **Architekt beratend zur Seite.** Zusätzlich wurde ich nach **Vaastu,** einer indischen Lehre, ausgerichtet. Damit ist der Wohlfühlcharakter noch mehr

betont.

### **Noch einige technische Details:**

- Wohnfläche: 96 m<sup>2</sup> plus überdachte, verglaste Terrasse von ca. 20 m<sup>2</sup>
- Bad mit Regendusche 9 m<sup>2</sup>
- 2 WC's
- Technik/Abstellraum 5 m<sup>2</sup>
- Offner Wohnraum/Küche 32 m<sup>2</sup>
- Obergeschoß 30 m<sup>2</sup>
- Seeterrasse von 30 m<sup>2</sup>
- Holzfassade ( zusätzliche Wärmedämmung )
- Holz/Alu Fenster Fa. Josko 3 fach Verglasung
- Marmorsteinplatten am überdachten Vorplatz
- Veranda/Wintergarten Glasschiebewände von Solar Lux flexibel und einfach zu bedienen

### **Technik:**

- Luft/Wärmepumpe

- Solaranlage
- Entkalkungsanlage
- Leerverrohrung für Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Satellitenanschluss
- Alarmanlage
- Festnetzanschluss
- Tresor
- Unmöbliert
- Klimaanlage Anschluss vorhanden

**Garten:**

- Verglaste Veranda
- Brunnen für Bewässerung
- Computergesteuerte Bewässerungsanlage
- Anschluss für Außendusche mit Warm/Kaltwasser

### **Seeterrasse:**

- Großer Badesteg in den See hinein
- Seestiege und Anlegemöglichkeit für Boot mit separatem Einstieg

Die Fotos sind zum Teil **Symbolfotos**.

Das Grundstück hat eine Größe von 255 m<sup>2</sup>

**Die Miete des Grundstückes beträgt: € 701,-/ Monat**

**Kaufpreis des Hauses: € 593.000,-**

**Das Haus ist als Superädifikat errichtet und wird gekauft/Eigentum und der dazugehörige Grund gemietet.**

**Die Maklerprovision ist 3% vom Kaufpreis + 20% Ust.**

Die Anlage kann ganzjährig bewohnt werden.

In der Umgebung befinden sich **einige der schönsten Golfplätze**: Colony Club Gutenhof in Himberg, Golfclub Schloss Ebreichsdorf, Golf Club Fontana, Achau... **Tennisplätze** sind in der Anlage vorhanden. **Reitställe** sind in der unmittelbaren Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser hervorragenden Lebensqualität mit diesem einzigartigem Haus am Dürsee und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin unter der Tel. Nr: **0664/750 49 052 (Frau Moser) oder per E-Mail: m.moser@altamira-immo.eu.**

**Sie bekommen von mir das Rundumpaket, Haus und Mietvertrag, vermittelt.**

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Vermieter haben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt

wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail, in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.