

## Kienersee 1 - Ferienbungalow in Velm bei Himberg



**Objektnummer: 826**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Velm
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888  
F +43 1 8863388

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Exposéplan, nicht maßstäblich

See



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Auf einer **~300 m<sup>2</sup> großen Parzelle** befindet sich dieses **~36 m<sup>2</sup> große Wochenendhaus** (Badebungalow, nicht unterkellert, in gekoppelter Bauweise) **mit Nebengebäude / Gerätehaus** (im Bauakt finden sich darüber keine Aufzeichnungen) am **Westufer des Kienersees 1** (~ 32.000 m<sup>2</sup> Seefläche mit einer Tiefe von ~2,5 - 3,5 m). Die Liegenschaft ist von der rechtlichen Definition ein Superädifikat gem § 435 ABGB.

Die Höhe der Vorschreibung der **Wassergenossenschaft Kienersee 1**, welche alle Liegenschaften verwaltet, betrug für das 1. Halbjahr EUR 720,-. In den jährlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten sind die Kosten für die Abwasserentsorgung, die Grundsteuer, Erhaltung der Umfahrungsstraße, Winterdienst, Überprüfung der Badequalität, Pflege der Grünanlagen und des Badesees etc. enthalten. Strom, Wasser, Müllabfuhr sowie die Grundsteuer für die Superädifikate werden den Eigentümern direkt vorgeschrieben.

### [360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Seeliegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### **AUSSTATTUNG:**

- Überdachte Terrasse mit Seeblick
- Wohnzimmer
- Kochnische mit Anschlüssen
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschtisch
- **Fenster:** Aluminium mit Isolierglas und Aussen-Rollläden (im Wohnzimmer elektrisch zu bedienen)

- **Garten:** Hecken, diverse Bäume und Sträucher, der Rasen ist neu anzulegen
- **Uferbereich:** Betonierte Steganlage, Abstell- bzw. Geräteraum (mit der Nachbarparzelle gemeinsam zu nutzen), freitragender Steg aus Metall und Holz mit einer aufklappbaren Badeleiter

## **TECHNISCHE AUSSTATTUNG:**

- Heizung nicht vorhanden
- Warmwasseraufbereitung mittels Elektrospeicher
- Eine Überprüfung der elektrischen-, sowie der Wasser- und Abwasserinstallationen wurde nicht vorgenommen
- **Zustand:** Dem Alter entsprechender, gebrauchter Zustand. Geringer Instandhaltungsrückstau. Keine Baumängel oder Bauschäden erkennbar
- **Anschlüsse:**
  - Strom
  - Wasser
  - Kanal (Das Kanalsystem wird derzeit einer Begutachtung unterzogen, mit zukünftigen Sanierungsarbeiten ist zu rechnen)
  - Derzeit wird eine Breitbandleitung verlegt

## **ZUFAHRT:**

Die Zufahrt zu den Liegenschaften am Kienersee 1 erfolgt über eine **Privatstraße** welche unterschiedliche Eigentümer aufweist. Hinsichtlich der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft ist es erforderlich, für das **Grundstück Nr. 1090** die Einwilligung des Grundeigentümers einzuholen und eine verbücherungsfähige Urkunde zu errichten (**Dienstbarkeitsvertrag**).

## **BENÜTZUNGSÜBEREINKOMMEN:**

Von der Wassergenossenschaft Kienersee 1 wurde eine **Benützungsregelung** erarbeitet, welche vom Käufer zu unterfertigen wäre (dieser Vertrag liegt in einem Notariat in 1050 Wien auf). Ein Großteil der Eigentümer (145 Personen) hat diese Benützungsregelung bereits unterfertigt.

## **MÖBLIERUNG:**

Das Haus wird wie besichtigt übergeben.

## **ENERGIEAUSWEIS:**

Diese Liegenschaft fällt in den Ausnahmekatalog gemäß § 5 EAVG, sodass hierfür keine Energiekennzahlen vorgelegt werden müssen.

## **BEZIEHBAR:**

Nach verlassenschaftgerichtlicher Genehmigung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <6.500m

Post <3.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap