Ausbaufähiges Haus auf Pachtgrund am wunderschönen Ponysee!

Terrasse vor dem Haus

Objektnummer: 5207

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,82 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	259.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 660 2527118

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

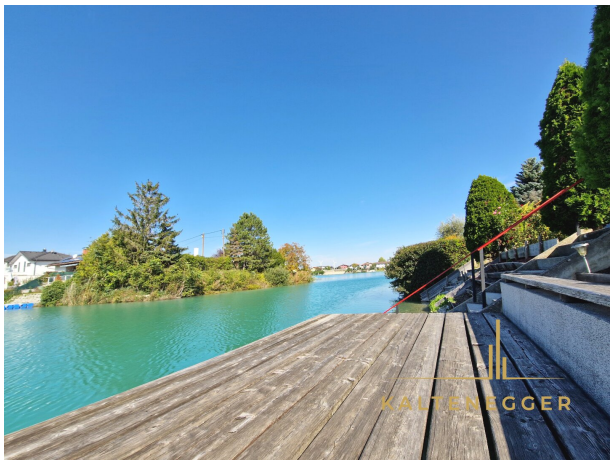
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

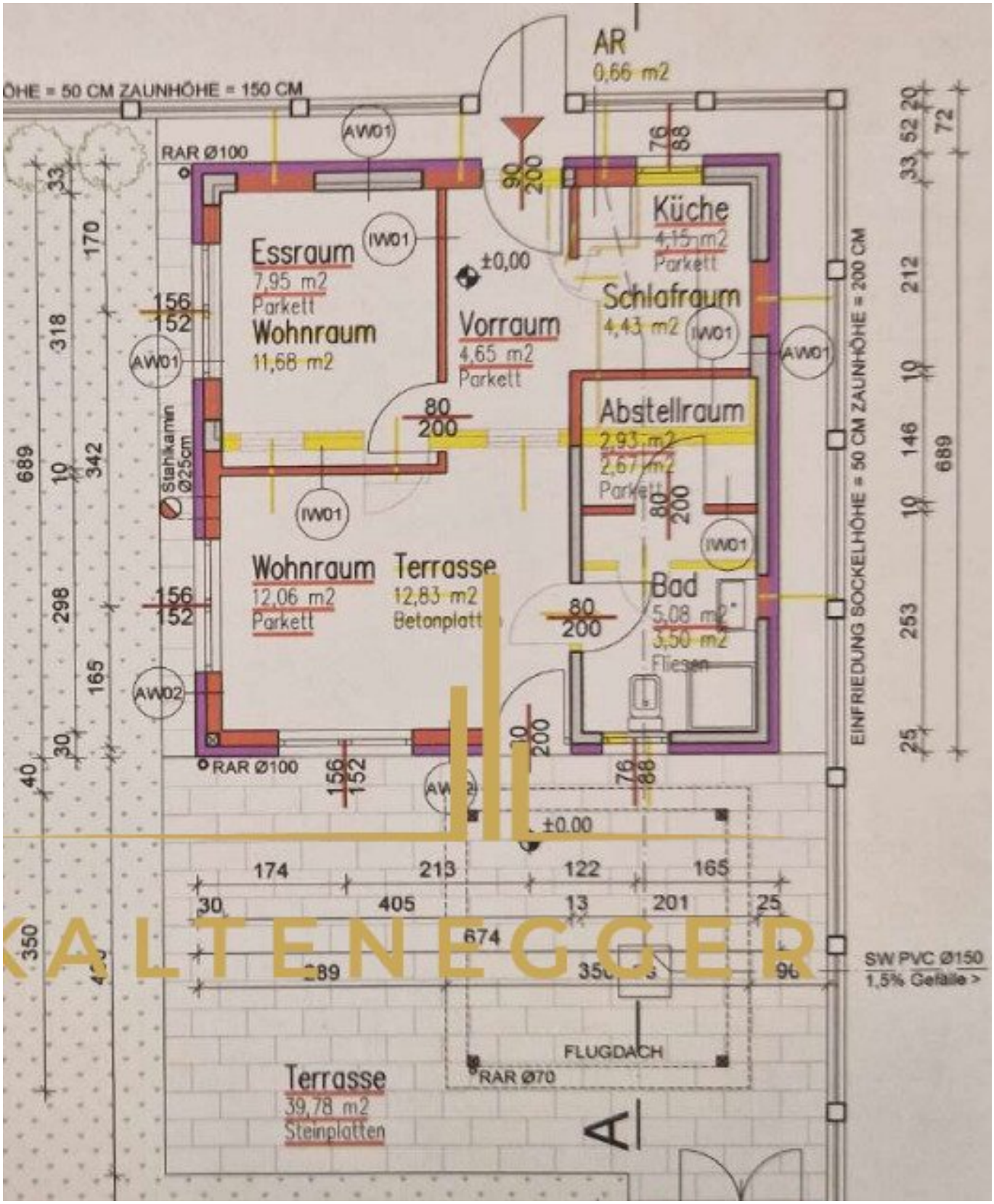

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Dieses entzückende ca. 36,82 m² große Haus am einzigartigen Ponysee eignet sich für Minimalisten perfekt zum ganzjährig Wohnen, oder auch als Sommerresidenz. Eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen bei jedem Wetter ein. Das rund 271 m² große Grundstück liegt in ruhiger, sonniger, zweiter Reihe am See.

Diese Seeliegenschaft ist für all jene, die in herrlich grüner und ruhiger Umgebung wohnen wollen und dabei nicht auf die Vorteile einer Großstadt verzichten möchten.

Besonderheit: Eine Vergrößerung des Hauses inklusive einem Obergeschoss und Keller wäre aufgrund der Widmung Gartensiedlungsgebiet 80 m² möglich.

Der Steg ermöglicht zu jeder Zeit ein schwimmen, oder auch einfach um sich hin zu setzen und die Aussicht und das Gefühl des Ponysees zu genießen. Ruhe und Entspannung findet man im nahezu uneinsichtigen Garten. Die Seepromenade lädt zu einem gemütlichen Spaziergang ein.

Auf dem Areal des Ponysees befinden sich insgesamt 160 Pachtparzellen und eine Kapelle. Der See ist in vier Bereiche geteilt, welche durch Durchstiche verbunden sind. In der Seemitte befindet sich eine Landzunge auf der sich 35 der insgesamt 160 Parzellen, sowie auch die Kapelle befinden. Das gesamte Areal, welches ausschließlich den Anrainern zur Verfügung steht, ist mit Strom, Gas, Ortswasser und Kanal erschlossen und bietet eine absolute Oase der Ruhe und Erholung.

Grundriss des Hauses: -Plan liegt bei

- Vorraum ca. 4,65 m²
- Wohnraum ca. 12,06 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 5,08 m²
- Abstellraum ca. 2,93 m²
- Küche ca. 4,15 m²
- Essraum/Schlafraum ca. 7,95 m²

plus Terrasse ca. 39,78 m²

Die **Küche** ist mit einer Kühl-, Gefrierkombination, einem Elektroherd, einem Backrohr, einem Spülbecken und einem Geschirrspüler ausgestattet.

Highlights:

- zusätzlicher Schlaf-, oder Abstellbereich im "oberen Teil" des Hauses
- gut erhaltene Küche
- modernes Badezimmer inklusive Waschmaschine
- Infrarotpaneel und Heizkörper im Bad mit Strom betrieben
- Fliegengitter
- Außenrollos
- Kamin für wohlige Wärme
- 2 Gartenhütten für zusätzlichen Stauraum
- Biotop mit gemütlicher Sitzmöglichkeit
- überdachte Terrasse zum Sitzen bei jeder Wetterlage
- Schwimmmöglichkeit am Ponysee mit TOP-Wasserqualität in nur ca. 15 Sekunden Gehweite

- absolute Ruhe-, Erholungsoase
- Tennisanlage auf der Liegenschaft des Ponysees
- Vereinshütte zum Feiern von Festen

Der **Pachtvertrag** ist bis zum 31.12.2051 befristet- mit der Option auf Verlängerung für weitere 15 Jahre - bis zum **31.12.2066.**

Jährliche Kosten:

Die jährliche Pacht beträgt ca. 3.639,87 €. (Indexanpassung erfolgt jährlich)

Für die Grundsteuer und Müllabfuhr sind im Quartal ca. 69,41 € zu entrichten.

Für die Mitgliedschaft vom Siedlerverein sind jährlich ca. 230,00 € zu bezahlen.

Die Wassergebühren hängen vom jeweiligen Verbrauch ab.

Einmalige zusätzliche Kosten für die Liegenschaft am Ponysee:

Die Anmeldegebühr für den Beitritt zum Siedlerverein beträgt 2.700,00 €.

Die Vertragsgebühren für die Pachtvertragsunterzeichnung belaufen sich auf ca. 650 € + USt.

Die Einmalzahlung für den Eintritt in den bis zum Jahr 2051 (mit Optionsrecht zur Verlängerung auf weitere 15 Jahre - 31.12.2066) laufenden Pachtvertrag beträgt ca. 30.882,92 € und muss an die bestandgebende Partei (Verpächterin) bezahlt werden. Diese Zahlung wird vom Verkäufer übernommen und es entstehen KEINE Kosten für den Käufer:in.

Lage:

Trotz dieser idyllischen Lage ist die Anbindung nach Wien bestens gegeben. In nur etwa 8 Minuten erreicht man die Anschlussstelle S2, die einen schnell zur Tangente bringt.

Die Bushaltestelle Agrarweg der Linie 24A befindet sich ca. 5 Gehminuten entfernt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines

Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. Gemäß dem Energieausweisgesetz besteht für freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche kleiner als 50 m² keine Pflicht einen Energieausweis zur Verfügung zu stellen.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich sehr auf eine Besichtigung dieser schönen Seeliegenschaft mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.