

# SOMMER - SONNE - MARIENSEE | BADEBUNGALOW MIT DIREKTEM SEEZUGANG



**Objektnummer: 1893**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariensee
Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,15 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	38,00 €
Sonstige Kosten:	41,00 €
Infos zu Preis:	

Pacht jährlich: € 9.508,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









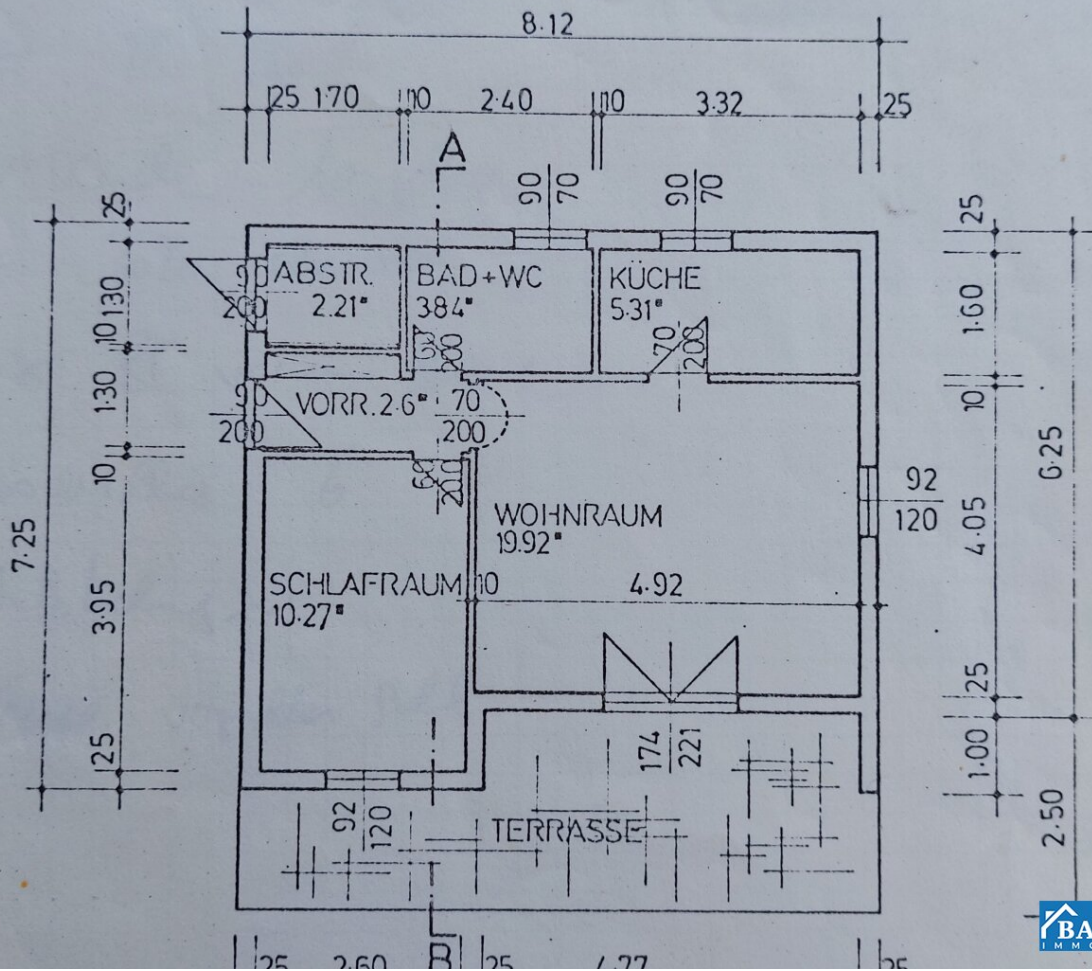








# GRUNDRISS



## Objektbeschreibung

**Hinweis: Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Richtpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein.**

### **Bungalow mit direktem Seezugang – Ihr Zweitwohnsitz in unmittelbarer Nähe zu Wien**

Dieser **charmante Bungalow, Baujahr 1975**, bietet Ihnen Gelegenheit, in unmittelbarer Nähe zu Wien direkt am Wasser zu wohnen und den Luxus eines **privaten Seezugangs** zu genießen. Nur eine kurze Fahrt von der Stadtgrenze Wien´s entfernt, erwartet Sie auf einem gepflegten **Grundstück von etwa 260 m<sup>2</sup>** eine Oase der Ruhe und Erholung – der perfekte Zweitwohnsitz, um die Seele baumeln zu lassen.

Auf **rund 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich ein gemütliches Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorraum und ein praktischer Abstellraum. Das **2020 komplett renovierte Badezimmer** ist mit einer bodenebenen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und wurde modern gestaltet. Eine DAN-Küche inklusive Geräte ist bereits vorhanden und spart Ihnen den Aufwand einer aufwendigen Kücheneinrichtung.

Für zusätzliche Erholungsmomente im Freien sorgen zwei großzügige Terrassen, die zu entspannten Stunden im Sonnenschein oder geselligen Abenden am Außenkamin einladen. Ein **5 m<sup>2</sup> großer Keller** bietet zusätzlichen Stauraum, **zwei PKW Stellplätze** befinden sich direkt vor dem Haus.

Nutzen Sie die unmittelbare Nähe zum Wasser für entspannte Tage am See, für Bootsfahrten oder für ein erfrischendes Bad direkt vor Ihrer Haustür. Hier finden Sie eine außergewöhnliche Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit in einer Lage, die ideal mit der Stadtnähe zu Wien harmoniert.

Dieser Bungalow könnte Ihr persönlicher Rückzugsort am Wasser werden – ein Zuhause mit Urlaubsflair, wann immer Sie es möchten. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen. Ihr ganz persönliches Refugium wartet auf Sie.

Es handelt sich hier um ein **Superädifikat** - das bedeutet, dass dieser Bungalow **im Eigentum** auf einem **Pachtgrund** steht. Der Pachtvertrag wird auf **10 Jahre abgeschlossen**. Die **jährliche Pacht** beträgt im Moment **EUR 9.508,--**.

***Weitere Informationen und genaue Kostenaufstellung erhalten Sie gerne nach schriftlicher Anfrage!***

## KEYFACTS

- GST: ca. 260m<sup>2</sup>
- WFL: ca. 44m<sup>2</sup>
- Teilmöbliert, DAN Küche inkl. Geräte
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Elektroheizung inkl. Heizmatten im Wohnzimmer
- Wasser, Kanal, Strom, SAT TV, Gasanschluss an der Grundstücksgrenze vorhanden
- Kunststofffenster - 3fach verglast inkl. Außenläden, Fliegengitter und versperrbar
- Eigener Brunnen für Gartenbewässerung
- 2 Parkplätze, 2 Terrassen, Keller
- Seezugang

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das Freizeit- und Erholungsgelände am Mariensee bietet mit etwa 3 Hektar Wasserfläche eine ruhige und familiäre Atmosphäre. Groß-Enzersdorf selbst zeichnet sich durch ausgezeichnete Infrastruktur und umfassende Nahversorgung aus: Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind zahlreich vorhanden. Familienfreundlich und gut ausgestattet mit Kindergärten, Volksschule, Mittelschule und Gymnasium, ist die Gegend ideal für Jung und Alt.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie das Marchfeld Center mit zahlreichen

Einkaufsmöglichkeiten. Der nahe Nationalpark Donau-Auen lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Joggen ein – einfach ideal für Naturliebhaber. Ein Tenniscenter sowie zahlreiche weitere Sportmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Mit der Buslinie 26A ab Groß-Enzersdorf gelangen Sie direkt zur U2 und haben so eine hervorragende öffentliche Anbindung nach Wien.

## **DIGITALER VERKAUFSPROZESS**

Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Es handelt sich hier um einen transparenten, strukturierten, dynamischen sowie zeitgemäßen Verkaufsprozess!

**Der Angebotsprozess startet am 01.11.2024 11:00h => [weitere INFORMATIONEN und DERZEITIGES HÖCHSTGEBOT](#)**

Bei diesem Verkaufsprozess handelt es sich um **KEINE AUKTION ODER VERSTEIGERUNG!** Für den Verkäufer besteht keine Verkaufspflicht, somit kann auch das höchste Gebot abgelehnt werden. Wenn Ihr Gebot angenommen wird, wird wie üblich ein schriftliches Kaufanbot abgegeben, sowie im Anschluss ein notarieller Kaufvertrag errichtet. **Beachten Sie das Informationsvideo am Ende dieses Exposés.**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.750m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <7.750m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap