

# RÜCKZUGSORT AM SEE | CHARMANTES BADEHAUS IN PELLENDORF



**Objektnummer: 21767**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Pellendorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	40,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



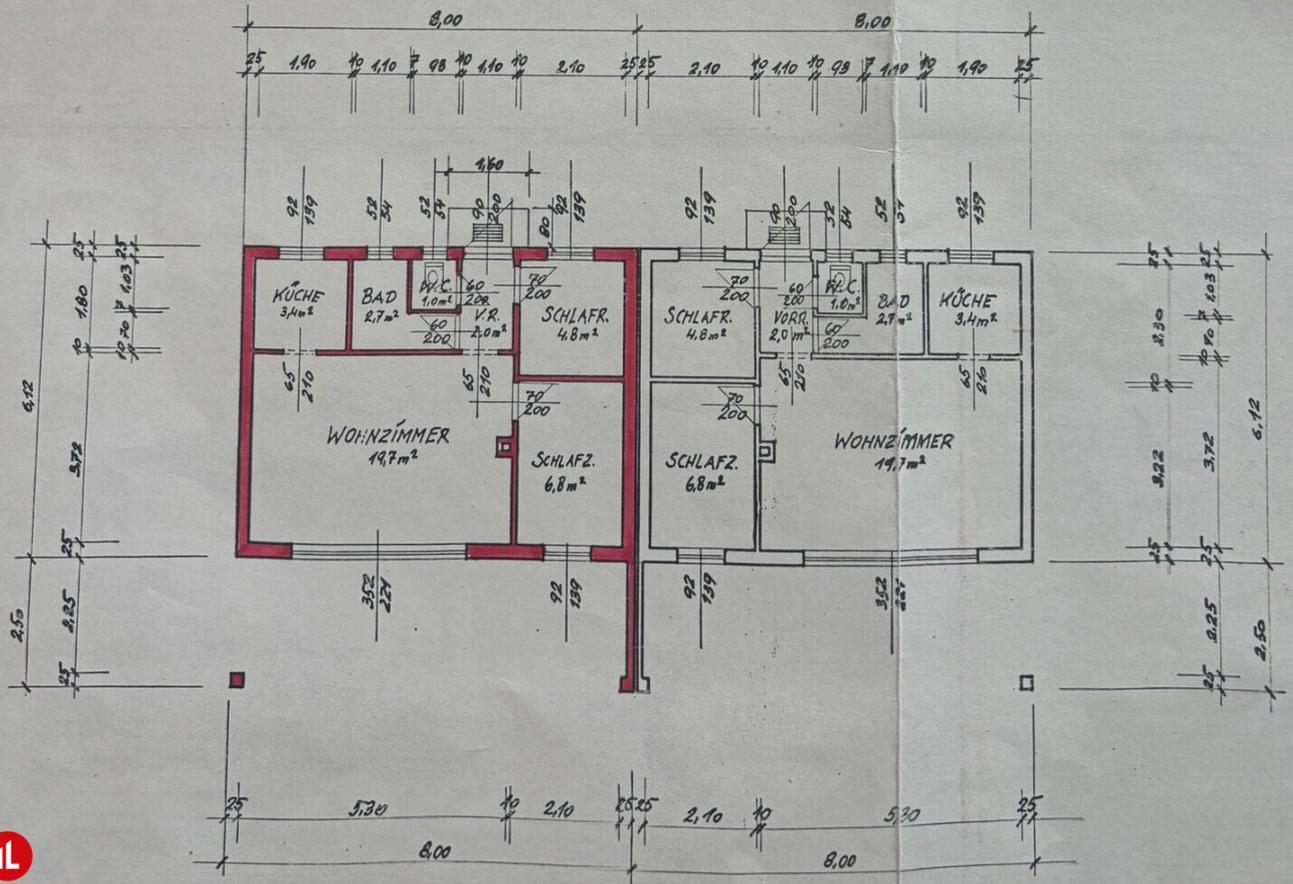
### **Paul Hanifl**

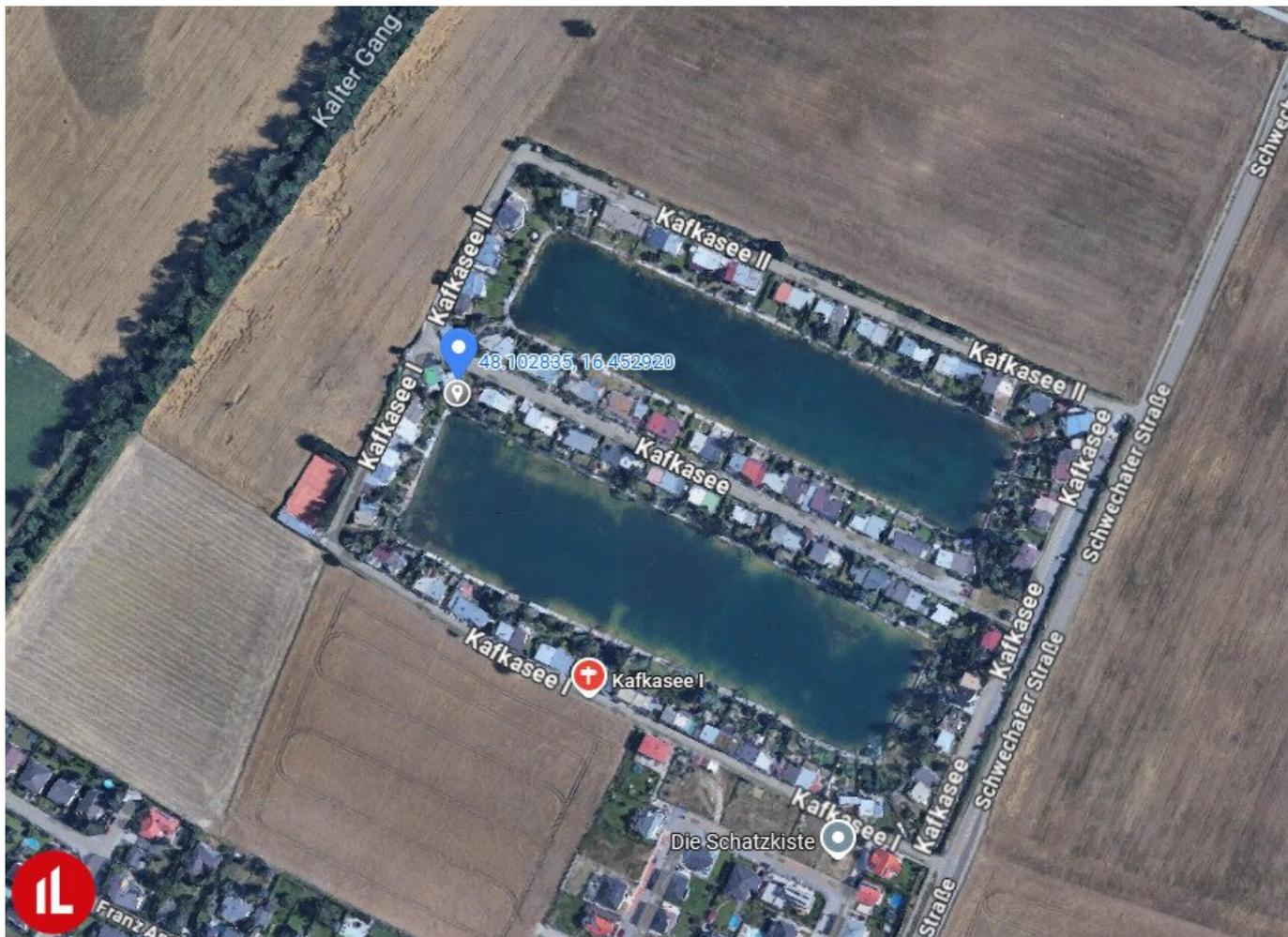
Immobilienwelt Leiner  
Himbergerstraße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

### "Badehaus am Kafka-See – Eine Rarität auf dem Immobilienmarkt"

Das Badehaus am idyllischen Kafka-See in Pellendorf ist ein Superädifikat auf einem verpachteten Grundstück und bietet eine perfekte Kombination aus Erholung und Wohnen. Das Doppelwohnhaus wurde im Jahr 1974 in schlüsselfertiger Ausführung erbaut. Mit einer verbauten Fläche von 48,96 m<sup>2</sup> und einem Zubau von etwa 15 m<sup>2</sup> umfasst es eine Gesamtwohnfläche von 40,40 m<sup>2</sup>.

- [Eindrücke der Liegenschaft finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

#### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 2,00 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 2,70 m<sup>2</sup>
- **Küche:** 3,40 m<sup>2</sup>
- **Wohnraum:** 19,70 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 6,80 m<sup>2</sup>
- **Schlafraum:** 4,80 m<sup>2</sup>

#### Besonderheiten und Ausstattung

Das Badehaus ist ideal für private Erholungszwecke oder als Ferienresidenz. Die Lage direkt am See mit geringer Bebauungsdichte und die ruhige Umgebung machen es zu einem einzigartigen Rückzugsort.

#### Lage

Das Objekt liegt am Badeteich Pellendorf und ist über eine private Zufahrtsstraße erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von Wohn- und Erholungsnutzung. Pellendorf, in Niederösterreich gelegen, bietet eine gute Erreichbarkeit und verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe.

## **Rechtlicher Rahmen**

Das Badehaus ist als Superädifikat errichtet, was bedeutet, dass es nicht dauerhaft auf dem Grundstück verbleibt und eine jährliche Pacht zu zahlen ist. Der bestehende Pachtvertrag läuft bis Ende 2062, was eine langfristige Planung ermöglicht.

**Dieses Badehaus ist eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie in einer der schönsten Erholungsregionen Niederösterreichs zu erwerben. Es bietet sowohl Ruhe als auch Wertstabilität, perfekt für private Nutzung oder als Investition.**

## **IHRE INVESTITION: EUR 165 000,00**

zzgl. jährlich Pacht liegt aktuell bei EUR 3 270,00

**Übergabe ab Kaufvertrag als auch Eintritt in den bestehenden Pachtvertrag bis 2062!**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap