

**++BEGEHRTE SEELIEGENSCHAFT MIT DIREKTEM  
SEEZUGANG IM EIGENTUM++**



**Objektnummer: 19094**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 664 75038825  
F +43 1 2368219 99





















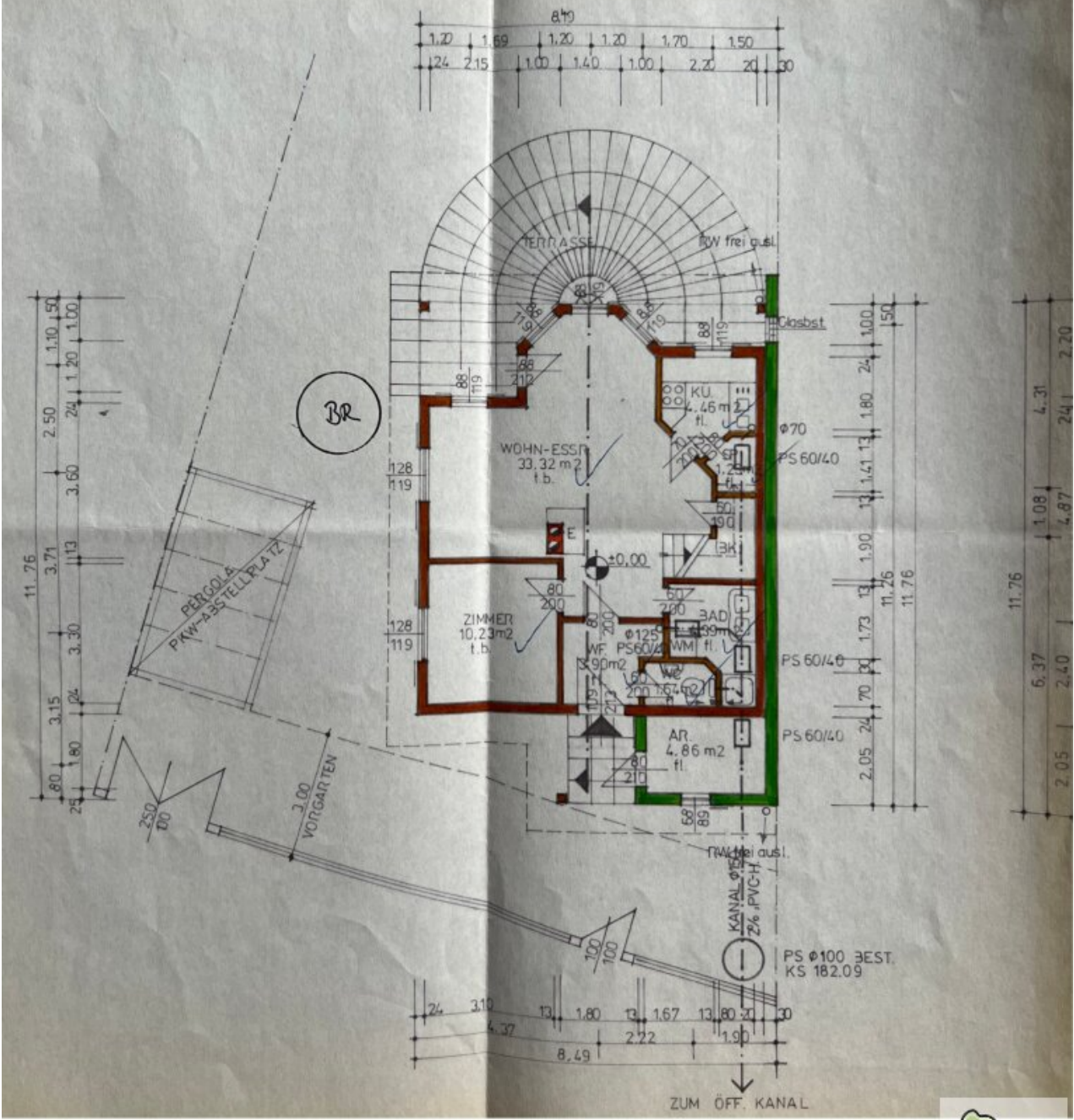






# GRUNDRISSSE 1:100

## ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

**SIE TRÄUMEN VOM EINEM HAUS MIT GARTEN AM TÜRKISBLAUEN WASSER !?**

**EINMALIGE GELEGENHEIT EIN KLEINES STÜCK PARADIES ZU KAUFEN.**

Zum Verkauf gelangt ein schönes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in einzigartiger Lage in der Nähe von Münchendorf im Bezirk Mödling. Es verfügt über 2 Etagen, wobei das **Obergeschoss** mit seinem geräumigen Zimmer wunderbar als separater Wohnraum genutzt werden kann, da es über ein eigenes Bad/WC verfügt.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit offenem Kamin, eine Küche, das Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, sowie ein sehr geräumiger Abstellraum.

**Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Seegrundstück im Eigentum.**

Natur pur...Direkt am Ufer des idyllischen Babenberger Sees, in begehrter Lage, befindet sich dieses 415 m<sup>2</sup> große, sonnenverwöhnte Grundstück.

Die exklusive Liegenschaft ist Teil einer geschlossenen Wohnanlage, einer sogenannten "GATED COMMUNITY", und befindet sich in einer wunderschön gepflegten Anlage direkt an einem acht Hektar großen, türkisblauen Privatsee. Die Zufahrt zu den Häusern erfolgt über eine private Straße. Die Öffnung erfolgt mittels Fernbedienung.

**Der See ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.**

**Dieses 1987 erbaute Haus in östlicher Lage begeistert mit einer optimalen und flexiblen Raumaufteilung auf zwei Ebenen, einer Nutzfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> und insgesamt zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer mit wunderschönem Kamin, einer Küche, einem Technikraum, einem Abstellraum, zwei Bädern und zwei WCs. Das gräumige Obergeschoss eignet sich wunderbar als separate Wohnung oder Gästezimmer, da es über ein eigenes Bad/WC verfügt.**

Der wunderschöne Garten ist über die großzügige überdachte Terrasse erreichbar und verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage.

Es bietet Ihnen zudem einen praktischen PKW-Abstellplatz (Carport) sowie ein integriertes Lagerabteil, das sich vielfältig nutzen lässt – beispielsweise für Gartenutensilien oder Fahrräder.

**SIE WOLLEN IHR TRAUMHAUS SELBST BAUEN?**

Kein Problem, hier ein Auszug aus den Bebauungsvorschriften:



Auf jedem Badelos darf ein Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden, max. Bauhöhe 7m

**Möglich wären 200m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen + 30m<sup>2</sup> Wintergarten + 20m<sup>2</sup> Garage + 10m<sup>2</sup> Nebengebäude + 18m<sup>2</sup> (überbaute Fläche) Carport**

Die Ausbildung von Dachterrassen im 1.Obergeschoss des Hauptgebäudes ist zulässig. Garagendächer und die obersten Flachdächer von Hauptgebäuden dürfen nur für Servicezwecke begehbar sein und nicht als Terrasse benützt werden.

Die Errichtung von einem 3m hohen Wintergarten (max. 30m<sup>2</sup>) im Erdgeschoß ist see- oder straßenseitig gestattet.

**(BEI INTERESSE SENDE ICH IHNEN GERNE DEN GESAMTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN ZU).**

#### **INFRASTRUKTUR:**

Das großartige Seegelände verfügt über erstklassige Tennisplätze und einen Anglerverein, der jedes Anglerherz höher schlagen lässt!

Diverse Supermärkte, Gastronomie, Schule und Kindergärten, Ärzte befinden sich direkt vor Ort in Münchendorf.

**In nur 5 Minuten radeln Sie auf einem autofreien Radweg direkt zur Schnellbahn, die Sie in 15 Minuten bequem nach Wien bringt.**

Zur SCS sind es auch nur 15 Autominuten.

Die Umgebung verfügt über eine Vielzahl an erstklassigen Golfplätzen, darunter der Colony Club Gutenhof in Himberg, der Golfclub Schloss Ebreichsdorf sowie der Golf Club Fontana. Zudem finden sich in der Nähe mehrere renommierte Reitställe.

#### **INTERESSE?**

Sie möchten mehr erfahren? Dann kontaktieren Sie mich jetzt direkt über diese Immobilienplattform.

Herr Loibelsberger (0664/75038825) steht Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung!



Die Equilibria Immobilien GmbH wurde "*exklusiv beauftragt*" diese Traumimmobilie zu vermarkten.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <6.000m

Post <2.500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap