





# Das Haus am See Gelegenheit für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende

100 1010 3723/2168 Objektnr. ca. 1987

☐ 141 m²
Wohnfläche

811 m<sup>2</sup>
Grundstücksfläche

⊞ 6

Zimmer

#### Die Immobilie

iExklusives Einfamilienhaus am See/iPrivatzugang zum See Großer & Sonniger Garten Ruhelage & Privatsphäre

iEine seltene Gelegenheit:/iDieses modernisierte Einfamilienhaus besticht durch seine idyllische Lage direkt am See mit eigenem Steg und großzügigem Garten.

Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Wohnkomfort in perfekter Kombination.

iHighlights auf einen Blick:/i- Privater Seezugang mit Steg & Terrasse (ca. 22 m²)

- Großzügige Wohnfläche: ca. 141 m² Keller & Dachboden (Ausbaufähig)
- 6 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs ideal für Familien
- Überdachte Terrasse & sonniger Garten (ca. 600 m²)
- Kamin im Wohnzimmer, moderne DAN-Küche
- 2020/21 umfassend saniert (Fenster, Klimaanlage, Dämmung, Böden, Küche, Fassade, Regenrinne)
- Ruhige Sackgassenlage mit guter Infrastruktur

iLage & Umgebung:/iKindergarten, Schule, Nahversorger in Gehweite

Ärzte, Sport- & Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Wien (Stadtgrenze) in ca. 30 Minuten Bratislava in ca. 17 Minuten erreichbar

iVerkehrsanbindung:/iBus Linie 275 ca. 14 Gehminuten (ca. 950m) fährt bis Bahnhof Bruck/Leitha , Bahnhof Bad Deutsch Altenburg

iFazit/iEin modernisiertes Einfamilienhaus in idyllischer Lage direkt am Wasser – mit viel Platz für die ganze Familie, hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung nach Wien und Bratislava.

Der private Seezugang mit eigenem Steg macht dieses Objekt zu einer echten Rarität.

Kaufpreis

Auf Anfrage

Bei weiterem Interesse erhalten Sie auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit genauer Adresse, Kaufpreis, Pläne und mehr Bilder von Innen & Außen.

Senden Sie uns jetzt eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf die Besichtigung!

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at Münichreiterstraße 29/6. A-1130 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

#### Das Haus am See Gelegenheit für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende

Email: office@cyh.attable td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: /tr tr tdHeizwärmebedarf:/td td83.0 kWh/(m2a)/td td/td td/td /tr tr tdKlasse Heizwärmebedarf:/td tdC/td td/td td/td /tr tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td td1.58/td td/td td/td /tr tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td tdC/td td/tdtd/td /tr /table

### Flächen

W 1 61" 1	
Wohnfläche	141 m²
Grundstücksfläche	811 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	211 m²
Kellerfläche	70 m²
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WCs	2
WG-geeignet	ja
Räume veränderbar	ja
Stellplätze	1
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Terrassen	1
Balkon-/Terrassenfläche	20 m²

### Zustand & Erschließung

Baujahr	ca. 1987
Zustand	gepflegt
Alter	Neubau
Keller	voll unterkellert

### **Sonstiges**

|--|

# **Ausstattung**

Heizungsart	Zentralheizung	
Befeuerung	Öl	
<ul><li>✓ Gartennutzung</li><li>✓ Klimaanlage</li></ul>	<ul><li>✓ Kabel/Sat-TV</li><li>✓ Räume veränderbar</li></ul>	<ul><li>✓ Kamin</li><li>✓ WG-geeignet</li></ul>

## **Preise**

Käuferprovision	3.00 %
MwStSatz	20 %

# **Energieausweis**

Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Wert	83,00 kWh/(m²*a)
HWB-Klasse	c
fGEE-Wert	1,58
fGEE-Klasse	c
Primärenergieträger	Öl

# Impressionen

































#### **Kontakt**

## Angelo Dzakula



#### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

E-Mail office@cyh.at
Telefon +43 1 720 12 92 11
Mobil +43 664 524 95 15

Weitere Informationen www.cyh.at