



Das Haus am See Gelegenheit für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende

¹⁰⁰
₁₀₁₀
04 3723/2168

Objektnr.



ca. 1987

Baujahr



141 m²

Wohnfläche



811 m²

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.

Kosten

Kaufpreis: 429.000,-

Betriebskosten: ca. 99,50 / Monat (Kanal, Wasser, Grundsteuer, Müll)

Betreuung See/Seepflanzen: ca. 200,- / Jahr

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.

Vertragsserrichtungskosten ca. 1,5 % zzgl. 20 % MwSt.

Bei weiterem Interesse erhalten Sie auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit genauer Adresse, 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
Email: office@cyh.attable

tr
td colspan="4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td
/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
tr

tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td
td1.58/td
td/td
td/td
/tr
tr

tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td
tdC/td
td/td
td/td
/tr
tr

/table

Flächen

Wohnfläche	141 m²
Grundstücksfläche	811 m²
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

Immobilie ist verfügbar ab	nach Vereinbarung
----------------------------	-------------------

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung	
Befuerung	Öl	
✓ Gartennutzung	✓ Kabel/Sat-TV	✓ Kamin
✓ Klimaanlage	✓ Räume veränderbar	✓ WG-geeignet

Preise

Kaufpreis	429.000 €
Käuferprovision	3.00 %
MwSt.-Satz	20 %
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis

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

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

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