

Idyllisches Paradies mit Gestaltungsfreiraum!

Bungalow · 2291 Lassee

ZU VERKAUFEN
225.000 €

38 m²	3	800 m²
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Grundstück

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	38 m²	Baujahr	1972
Grundstück	800 m²	Objektart	Bungalow
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100168615

Beschreibung

Seltene Gelegenheit: Ihr privates See-Refugium auf **Eigengrund** in Lassee.

Diese Immobilie wird von meinem Kollegen Herrn Thomas Puschner betreut.
Sie erreichen ihn unter +436769556619

Entfliehen Sie dem Alltag und investieren Sie in bleibende Werte:
Dieses charmante Sommerdomizil bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein traumhaftes **Wassergrundstück als echtes Eigentum (Eigengrund – keine Pacht!)** in **verkehrsruhiger Waldrandlage**zu erwerben. Der liebevoll angelegte Garten besticht durch seinen gewachsenen Altbaumbestand – eine grüne Oase, die an heißen Sommertagen angenehmen Schatten spendet.

Raumaufteilung & Highlights:
Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohn-Esszimmer. Durch das **großzügige Fenster** blicken Sie direkt in Ihr grünes Paradies und auf die Terrasse. Die Raumaufteilung im Haupthaus ist kompakt und funktional gehalten. *Bitte beachten Sie den Grundriss und die Größe der Zimmer.*

Ein massiver Mehrwert ist der bereits vorhandene **Zubau**:
Da hier bereits **Wasser- und ein Waschmaschinenanschluss** vorhanden sind, bietet dieser Raum perfektes Potenzial für den Ausbau zu einem Gästebereich, einem Home-Office oder einer privaten Wellness-Oase mit Dusche.

Ein echtes Highlight für Wasserratten:
Das separate **Uferhaus direkt am See** eignet sich ideal als Abstellraum für Stand-Up-Paddles, Liegestühle oder den allseits beliebten Kugelgrill.

Ihr Projekt auf solider Basis:
Das Haus (Baujahr 1972, beheizt via Ölofen/Elektro) befindet sich weitgehend im Originalzustand. Da energetische Maßnahmen noch ausstehen, erwerben Sie hier die perfekte Leinwand, um Ihre eigenen Wohnideen ohne Kompromisse umzusetzen. Gestalten Sie Ihr energieeffizientes Traumhaus am Wasser auf einem seltenen Eigengrundstück!

Eckdaten:
Haus: 38,33 m²
(Bad/WC 3,26 m², KÜ 3,52 m², Raum 6,86 m², Raum 4,34 m², Wohnraum 20,35 m²)
Terrasse: 8 m²
Abstellraum: 3,76 m²
Zubau: 16,43 m²
Uferhaus: 11,25 m²
Seeterrasse: 6 m²
Straße und Wald: 1/30 von 3.237 m²
Seeanteil: 281 m²
Garten: 437 m²

Betriebskosten/Monat: ca. € 41,00
Betriebskosten ca. € 4,00
Grundsteuer ca. € 2,00
Müll/Diverses ca. € 16,00
Kanal ca. € 19,00
zzgl. Stromkosten und Wasserverbrauch

Hinzu kommen in Zukunft noch Kosten der Teichsäuberung und Sanierung in Form von einem Belüftungs- und Reinigungssystem. Die Kosten belaufen sich auf einmalig € 150,- und einer laufenden jährlichen Gebühr von € 40,-

Das Grundstück ist voll an das öffentliche Strom-, Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.
Thomas Puschner
+436769556619

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Seeruhelage an einem Waldstück

BJ. 1972
Eigentum am See
angrenzendes Waldgrundstück
Ruhelage
Ölofen / Elektroheizung
Abstellraum
Zubau, Uferhaus
Eigener Seezugang

Ausstattung

Abstellraum | Gartennutzung | Haustiere erlaubt | Seeblick | vollerschlossen | vollmöbliert

Weitere Details

Bezirk	**Gänserndorf**
Lage	**Lassee**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**36,38 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**36,38 €**
Summe der monatlichen Kosten	**36,38 €**

Heizart	**Öl**
Bodenbelag	**Linoleum**
Badausstattung	**Dusche, Fenster**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Holz**
Türen	**Holz**

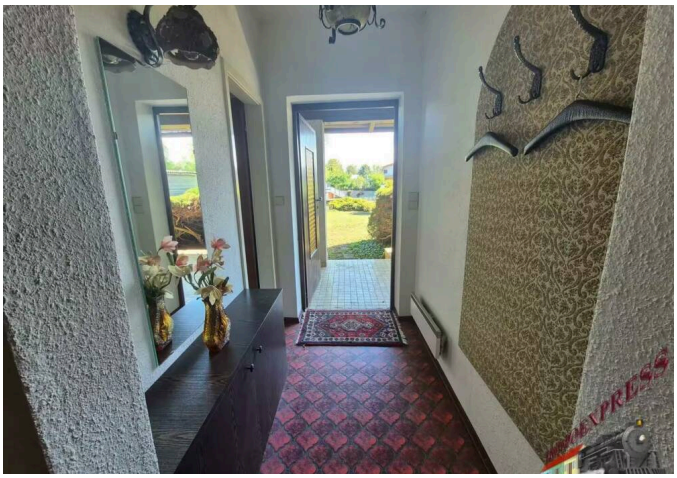
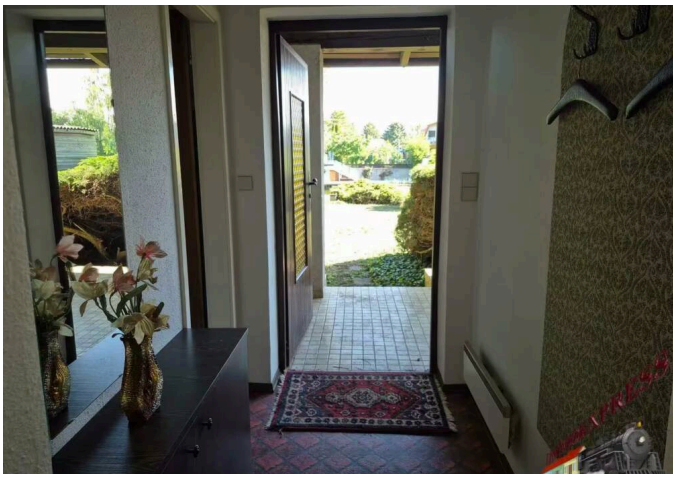
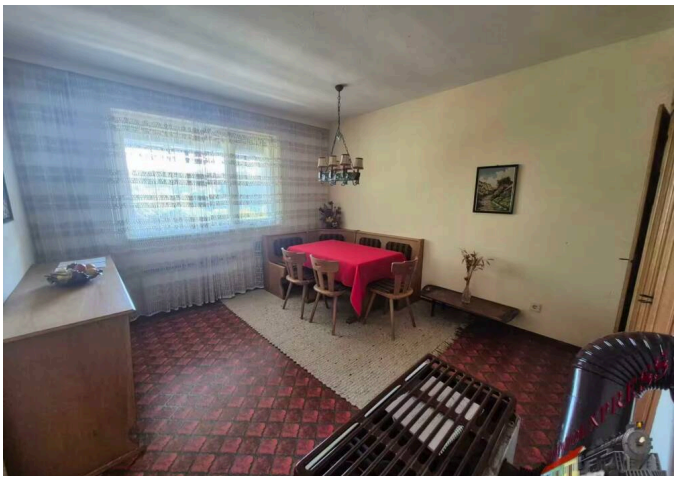
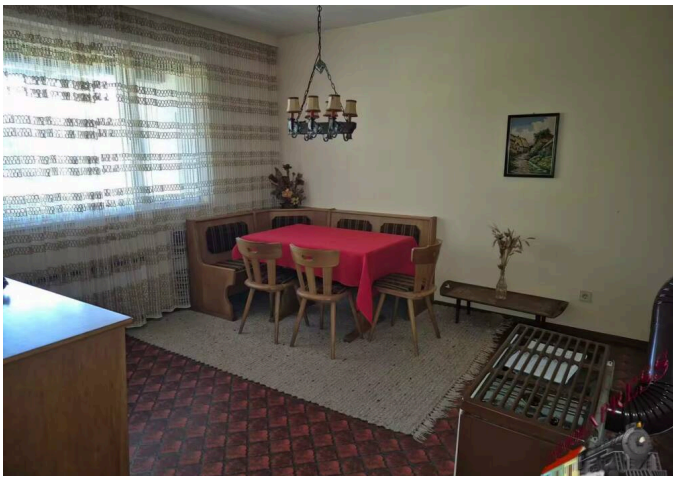
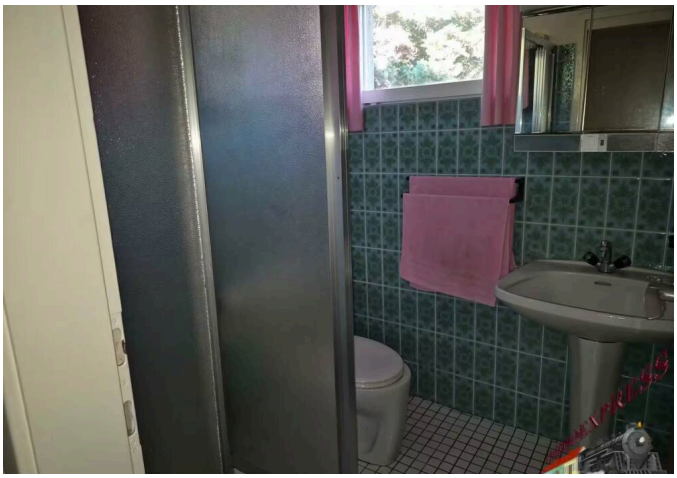
zzgl. MwSt.	
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**38,33 m²**
Gesamtfläche	**69,77 m²**
Sonstige Fläche	**271 m²**
Terrassen	**2**
Terrassenfläche	**14 m²**
Gartenfläche	**437 m²**
Wohneinheiten	**1**

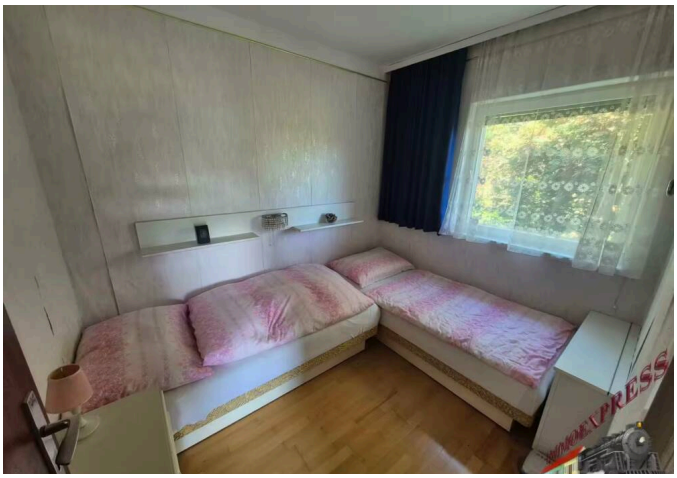
Separates WC	**1**
Zustand	**Gepflegt**
Distanz zu Bushaltestelle	**7,0 km**
Distanz zum Kindergarten	**4,0 km**
Distanz zur Grundschule	**4,0 km**
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	**3,7 km**
Verfügbar ab	**Ab sofort**

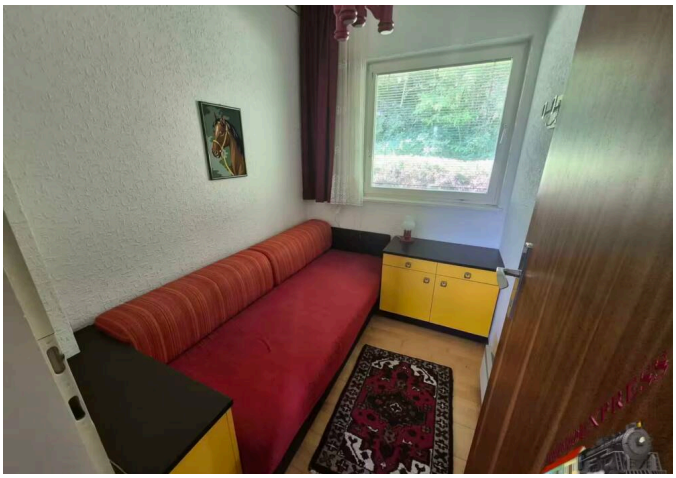
Energieausweis

Energieklasse	**G**
Kennwert	**394,90 kWh/(m²*a)**

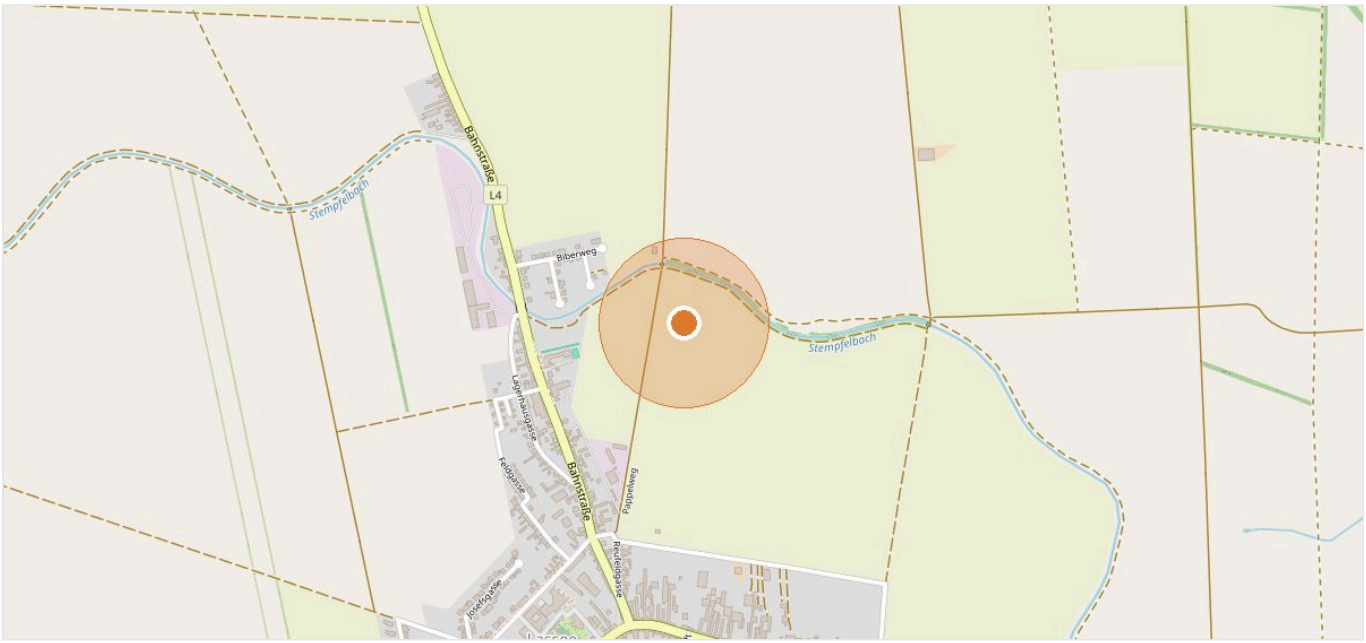
Impressionen



Lage



2291 Lassee · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner



Peter Madzak-Zalesak

Mobil +43 699 12 25 02 60

E-Mail p.madzak-zalesak@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=292103

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.