EXPOSÉ

Objektnummer O2100168615 · Stand 19.11.2026



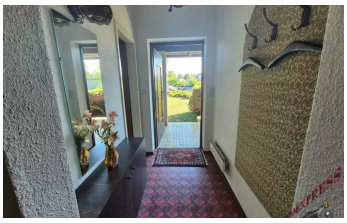
Idyllisches Paradies mit Gestaltungsfreiraum!

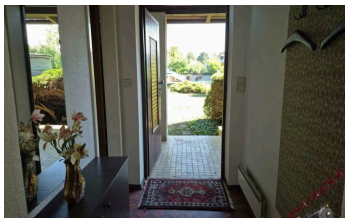
2291 Lassee

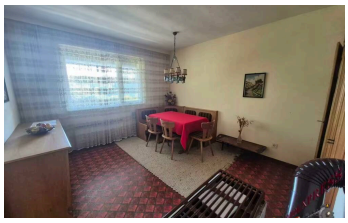
ZU VERKAUFEN

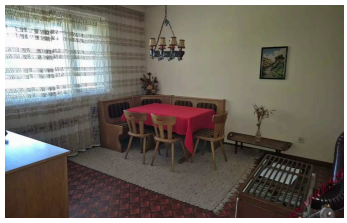
225.000 €

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

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

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 zzgl. MwSt.	**36,38 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**38,33 m²**

ENERGIEAUSWEIS

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

IHR ANSPRECHPARTNER

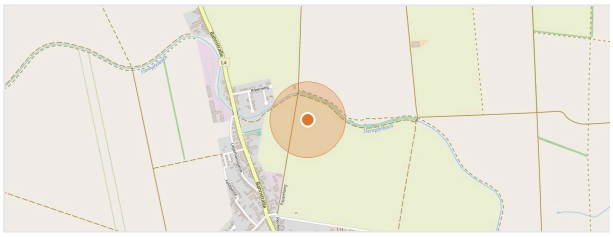


Peter Madzak-Zalesak
Mobil: +43 699 12 25 02 60
E-Mail: p.madzak-zalesak@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=292103