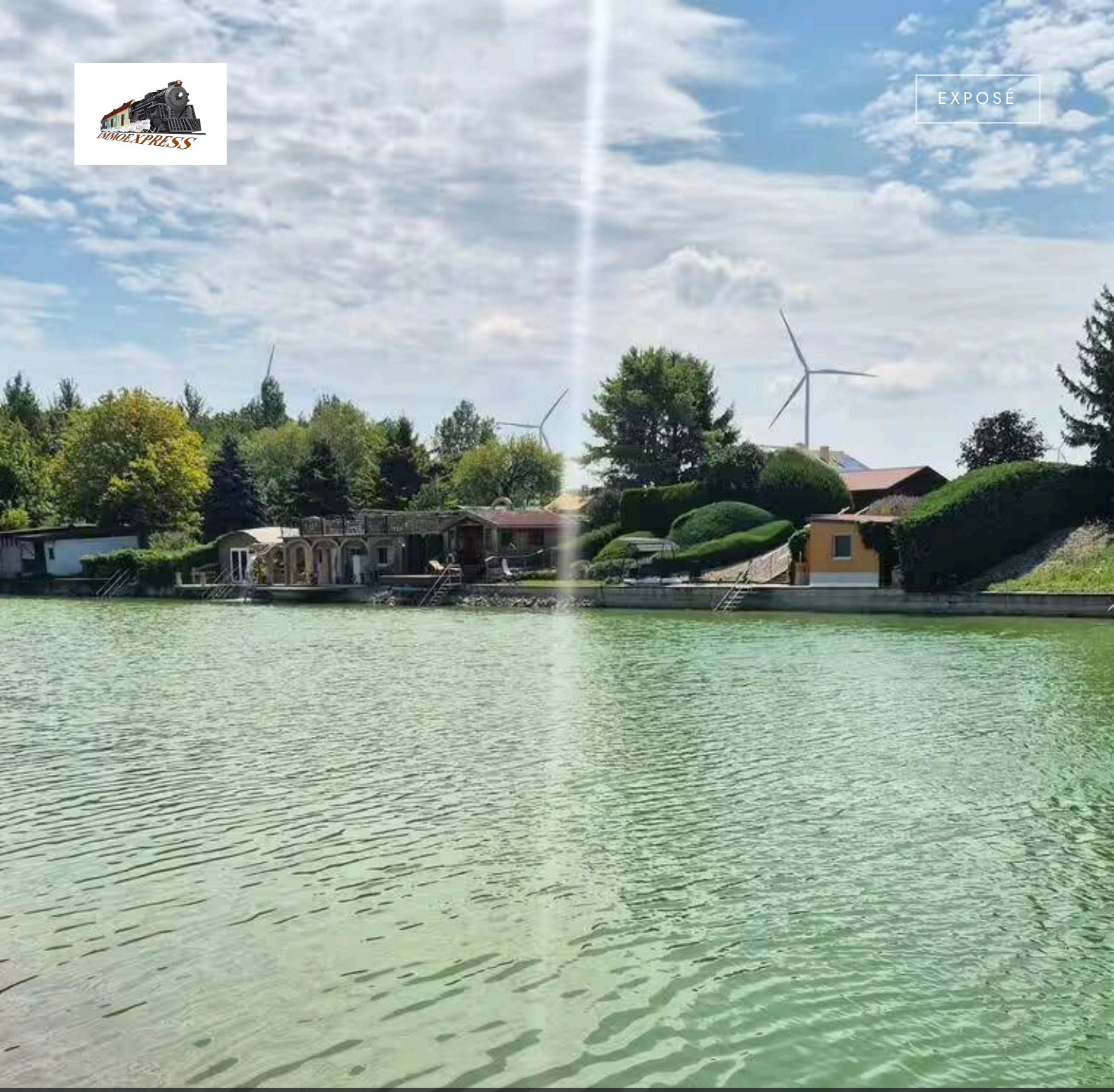


EXPOSÉ

LASSEE · EINFAMILIENHAUS

PACHT – Lichtdurchfluteter Bungalow mit eigenem Seezugang & Saunahäuschen

109.000 €	67 m²	3	1.551 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

PACHT – Lichtdurchfluteter Bungalow mit eigenem Seezugang & Saunahäuschen

109.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	67 m²	Baujahr	1983
Grundstück	1.551 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100169358

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

Objektbeschreibung

Dieser charmante und äußerst **lichtdurchflutete** Bungalow bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Erstklassiges Wohnen
und Entspannen direkt am Wasser. Das Ursprungsgebäude wurde 1983 eingereicht und durch einen durchdachten
Zubau in **Holzriegelbauweise** hochwertig erweitert.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die beeindruckende **Raumhöhe von über 2,50 Metern** auf, die zusammen mit den
großzügigen Fensterflächen für ein außergewöhnlich **freundliches und luftiges Wohnambiente** sorgt. Das Herzstück des Hauses bildet der erweiterte Wohnraum mit integrierter Küche. Für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt neben der **Gaszentralheizung** ein klassischer **Kachelofen**, der mit Holz befeuert wird.

Die **Küche** ist kompakt gestaltet, bietet jedoch dank ihrer durchdachten Aufteilung eine sehr große Arbeitsfläche. Das **Badezimmer** verfügt über eine **Dusche** und das integrierte **WC**.

Der **Bungalow** befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Das sonnige Gartenareal hat enormes Potenzial und
wartet darauf, durch liebevolle Bepflanzung und Pflege in eine grüne Oase verwandelt zu werden.

Hinweis zur Raumaufteilung:
Durch die nachträgliche Erweiterung und Vergrößerung des Wohnzimmers im Zuge des Zubaus grenzt eines der Schlafzimmer direkt an den Wohnraum an und erhält sein Tageslicht über ein Fenster welches ins Wohnzimmer führt.

Zubau:
Nach 1983 wurde das Haus vergrößert. Die **Garage**, das **Carport**, die **Waschküche** und das **Wohnzimmer** wurden angebaut.

Uferbereich & Wellness-Stüberl
Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der direkte Zugang zu einem der größten und schönsten Seen innerhalb
der gesamten Anlage.

Direkt am **Seeufer** befindet sich ein **separates Nebengebäude**: Das urige Saunahäuschen mit Stüberl, eigener Sauna
und praktischem Lagerplatz für Wassersportgeräte oder Gartenmöbel. Eine vorgelagerte, durch dichte Sichtschutzhecken Sonnenterrasse garantiert Ihre Privatsphäre. Die Uferbefestigung bietet
zudem exzellenten Freiraum für individuelle Gestaltungswünsche – sei es der Bau einer weiteren Holzterrasse, eines
Grillplatzes oder einer Sommer-Außenküche.

Wohnhaus ca. 67,67 m²
Carport ca. 33,78 m²
Garage ca. 22,19 m²
Grundstücksgröße ca. 1.551 m²
Garten ca. 792 m²
Seeanteil ca. 565 m²
Stüberl mit Sauna ca. 22,46 m²
Waschküche ca. 12,95 m²

Highlights auf einem Blick:

Traumhafte Seelage:
Direkter Seezugang an einem der größten Badeseen der Anlage.

Freizeit & Wellness:
Eigenes Nebengebäude am Ufer mit **Sauna**, Stüberl, Lagerraum und
Sonnenterrasse.

Großzügiges Raumgefühl:
Überdurchschnittliche Raumhöhe (> 2,50 m) für ein besonders helles, luftiges
Offenheitsgefühl.

Gemütliche Wärme:
Gaszentralheizung ergänzt durch einen traditionellen Holz-Kachelofen im Wohnbereich.

Infrastruktur & Platzangebot:
Zubau in Holzriegelbauweise mit geräumiger Garage, Waschküche/
Wirtschaftsraum und Carport.

Pachtgrund
Jährliche Pacht beläuft sich auf € 5.500,-
Ablöse € 25.000,-

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.

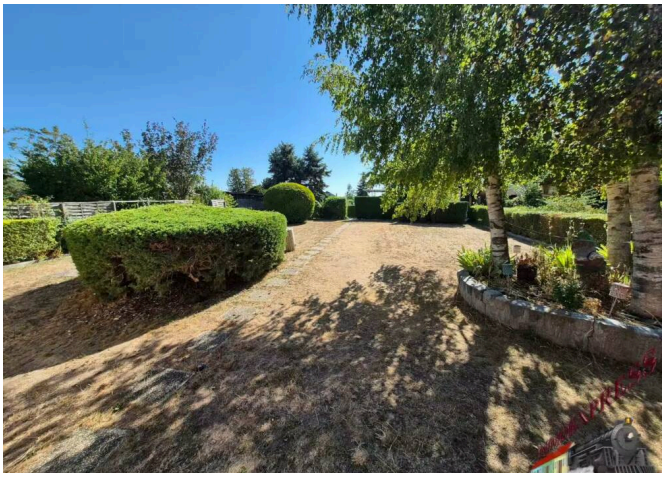
Eigener Seezugang im Erholungsgebiet mit großem Garten

Bungalow mit Nebengebäude
Baujahr 1983 (Späterer Zubau von Garage, Wirtschaftsraum, Carport & Saunahäuschen)
Bauweise in Holzriegel
Dachform / Satteldach
Eindeckung / Well-Eternit
Grundstücksart Pachtgrundstück
Heizung Gaszentralheizung + Kachelofen (Holz)
Raumhöhe Überstandard (> 2,50 m)
Saunahäuschen mit Stüberl & Lager, Carport, Garage, Wirtschaftsraum,
eigener Seezugang
Zustand des Hauses in gutem Zustand; Garten mit Gestaltungs- & Pflegepotenzial

IMPRESSIONEN







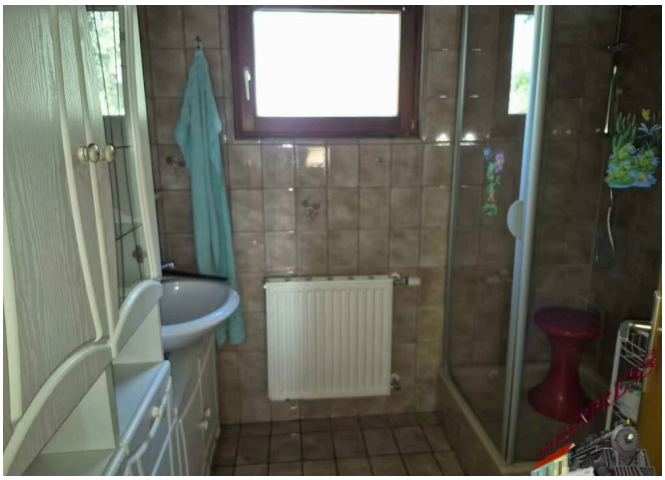


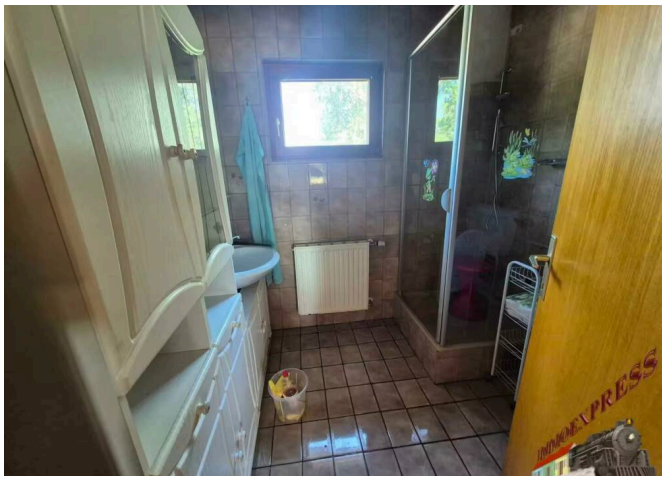












AUSSTATTUNG

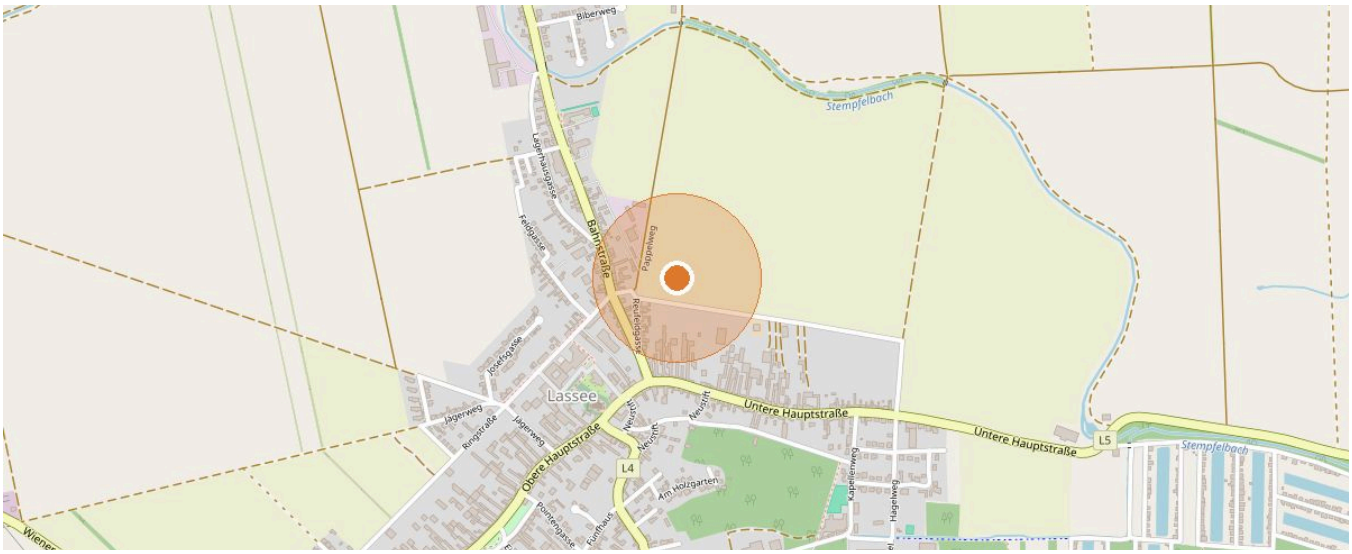
- Abstellraum
- Gartennutzung
- Kabel/Sat-TV
- Seeblick
- teilmöbliert
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Gänserndorf**
Lage	**Lassee**
Heizkosten in Warmmiete enthalten	**Nein**
Gesamtmiete	**5.500 €**
Pacht	**5.500 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**jährlich zu zahlen**
Wohnfläche	**67,67 m²**
Gesamtfläche	**159,05 m²**
Sonstige Fläche	**565 m²**
Terrassen	**1**
Terrassenfläche	**50 m²**

Anzahl Stellplätze	**1**
Gartenfläche	**792 m²**
Wohneinheiten	**1**
Heizart	**Gas**
Bodenbelag	**Laminat**
Badausstattung	**Dusche, Fenster**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Garage**
Fenster-Material	**Holz**
Separates WC	**1**
Zustand	**Gepflegt**
Verfügbar ab	**Ab sofort**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



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

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.