

Idyllisches Paradies mit Gestaltungsfreiraum!

Bungalow · 2291 Lassee

FOR SALE
225.000 €

38 m²	3	800 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	38 m²	Year built	1972
Plot	800 m²	Property type	Bungalow
Rooms	3	Offer	For sale
Bathrooms	1	Property ID	O2100168615

Description

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

Features

Storeroom | Garden access | Pets permitted | Lake View | Fully developed | Fully furnished

Further details

District	**Gänserndorf**
Location Quality	**Lassee**
Monthly Service Charges	**36,38 €**
Operational Service Charges excl. VAT	**36,38 €**
Monthly Costs excl. VAT	**36,38 €**

Heating Fuel	**Oil**
Flooring	**Linoleum**
Bath Features	**Shower, Window**
Kitchen	**Complete**
Window Type	**Wood**
Doors	**Wood**

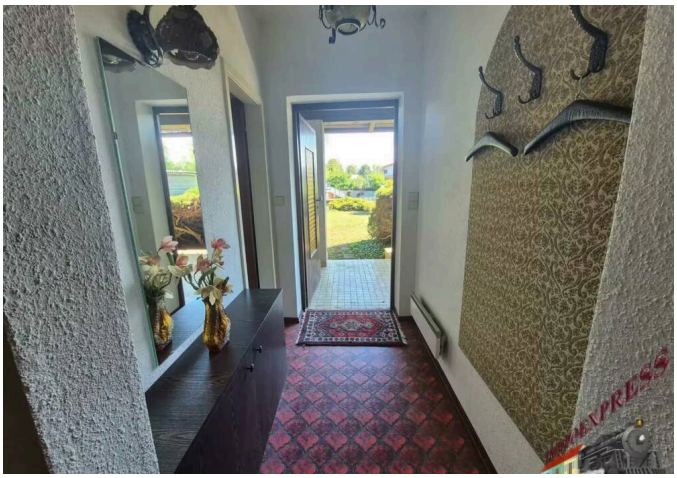
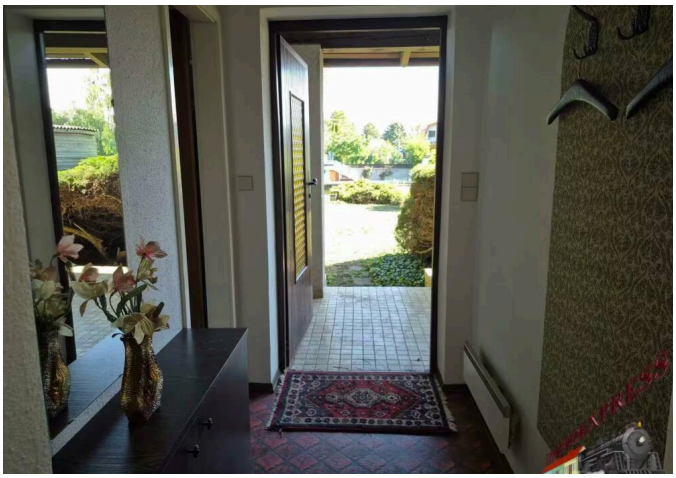
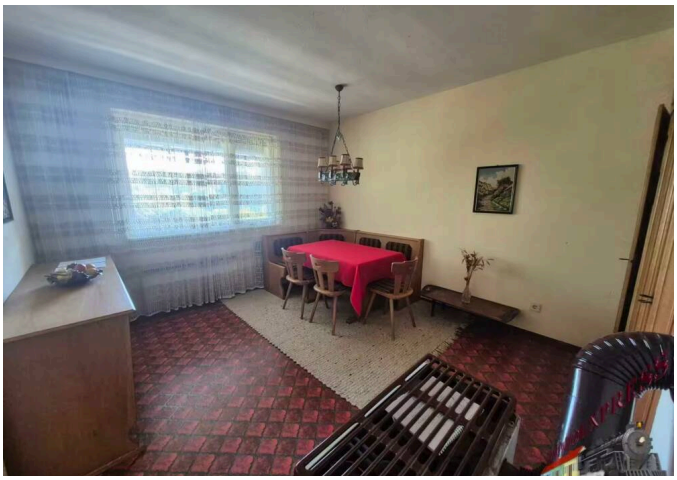
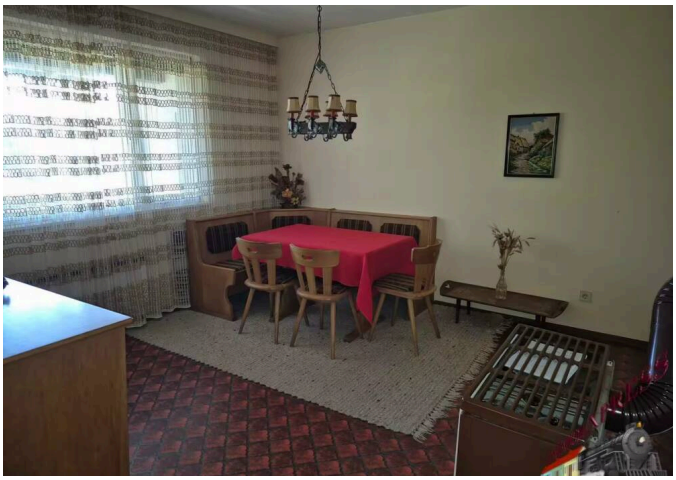
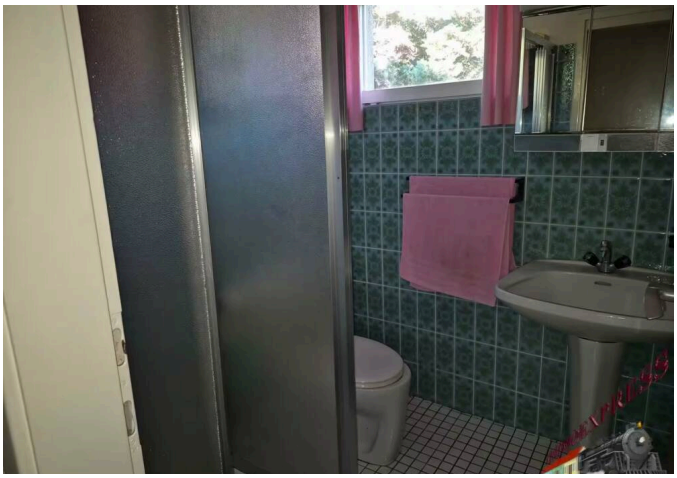
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Prices Remark	Negotiable
Living Area	38,33 m²
Total Area	69,77 m²
Additional Space	271 m²
Terraces	2
Terrace Space	14 m²
Garden Space	437 m²
Living Units	1

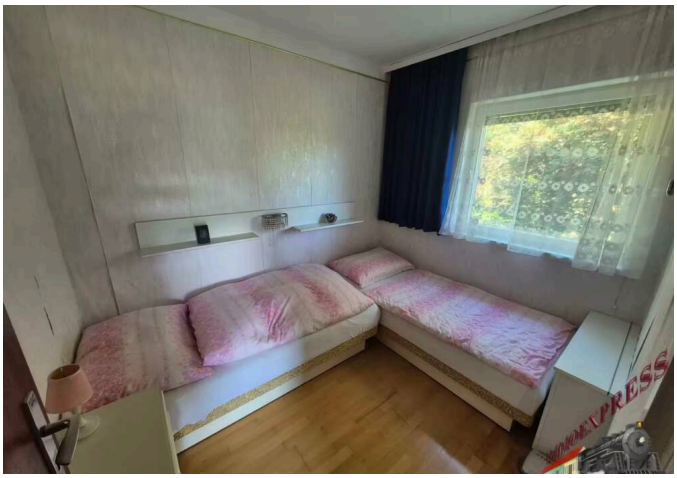
Separate WC	1
Condition	Well kept
Distance to Bus Station	7,0 km
Distance to Kindergarten	4,0 km
Distance to Primary School	4,0 km
Distance to Shopping Facilities	3,7 km
Available from	Immediately

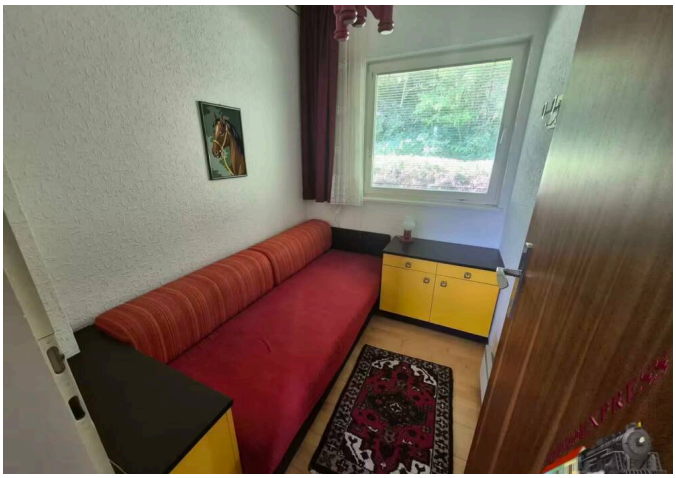
Energy certificate

Energy class	G
Energy index	394,90 kWh/(m²*a)

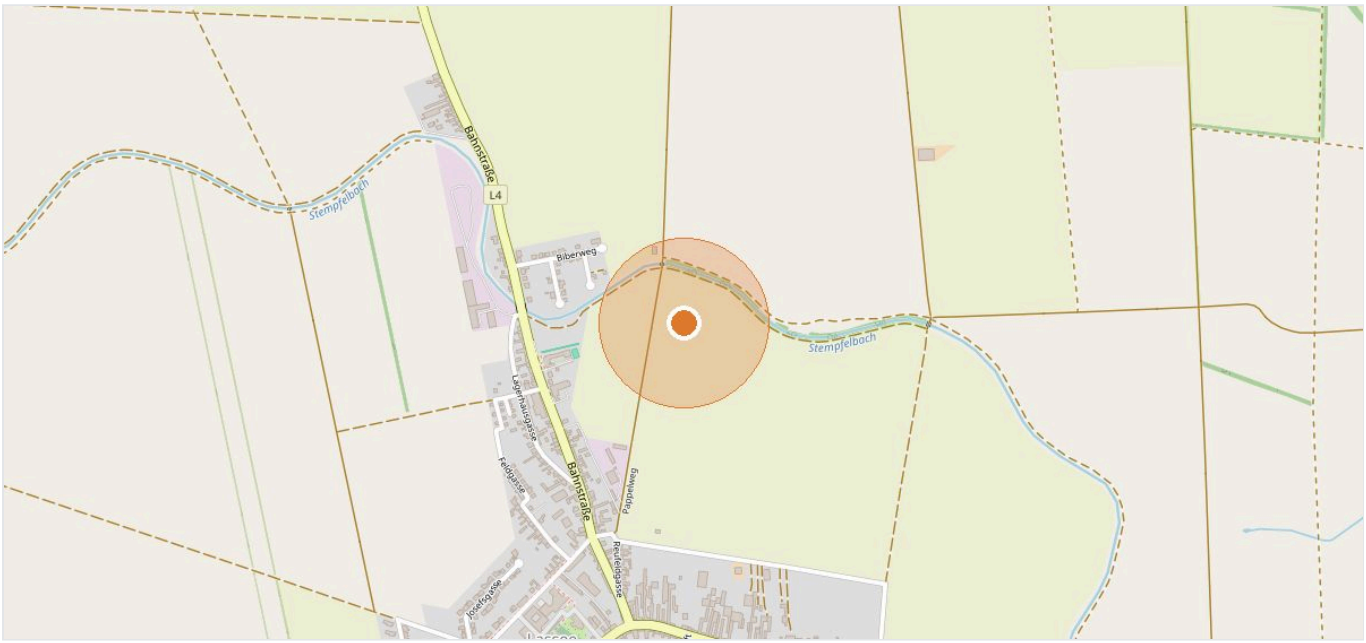
Impressions



Location



2291 Lassee · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Peter Madzak-Zalesak

Mobile +43 699 12 25 02 60

Email p.madzak-zalesak@immo.express

VIEW ONLINE

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

View online: https://immo.express/en/en/?p=292103

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.