

PACHT – Lichtdurchfluteter Bungalow mit eigenem Seezugang & Saunahäuschen

Single-family house · 2291 Lassee

FOR SALE
109.000 €

67 m²	3	1.551 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	67 m²	Year built	1983
Plot	1.551 m²	Property type	Single-family house
Rooms	3	Offer	For sale
Bathrooms	1	Property ID	O2100169358

Description

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 m^2
Carport ca. 33,78 m^2
Garage ca. 22,19 m^2
Grundstücksgröße ca. 1.551 m^2
Garten ca. 792 m^2
Seeanteil ca. 565 m^2

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

Features

Storeroom | Garden access | Cable/Satellite TV | Lake View | Partly furnished | Fully developed

Further details

Heating Type	Central heating
District	Gänserndorf
Location Quality	Lassee
Heating Costs included in Rent	No
Overall Rent	5.500 €
Lease	5.500 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Prices Remark	jährlich zu zahlen
Living Area	67,67 m²
Total Area	159,05 m²
Additional Space	565 m²
Terraces	1
Terrace Space	50 m²

Number of Car Spaces	1
Garden Space	792 m²
Living Units	1
Heating Fuel	Gas
Flooring	Laminate
Bath Features	Shower, Window
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Window Type	Wood
Separate WC	1
Condition	Well kept
Available from	Immediately

Impressions



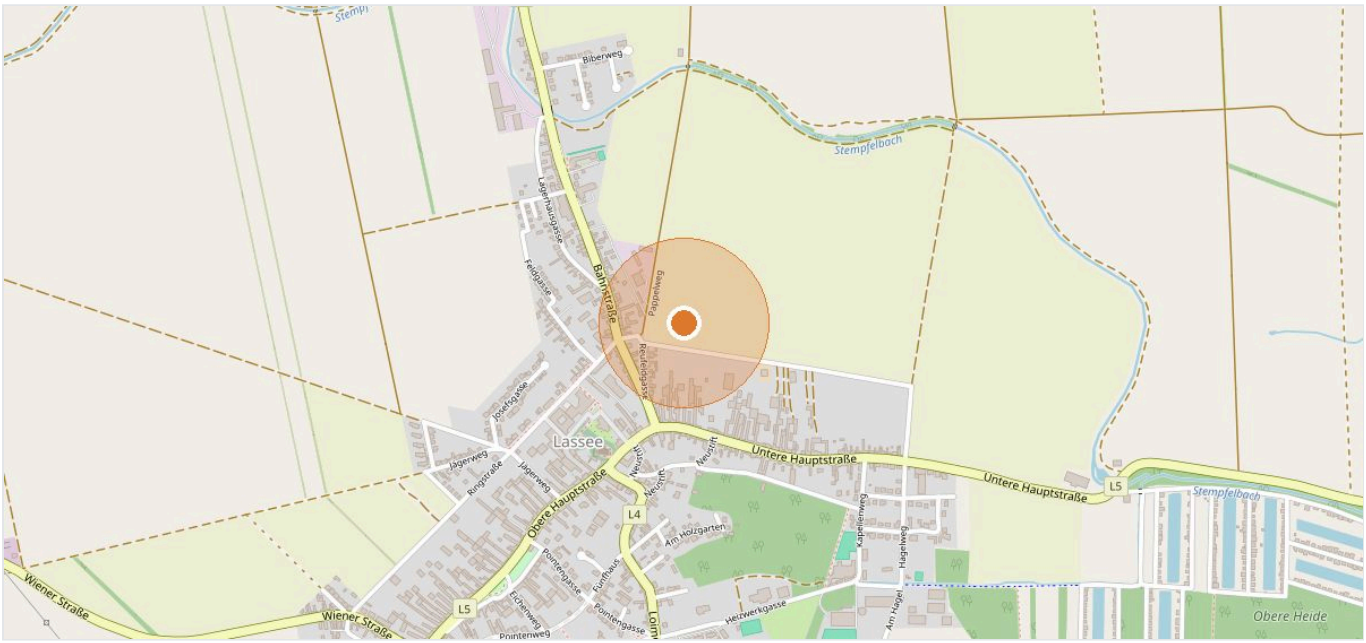









Location



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=299703

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.