

2291 Lassee | Haus | Objektnummer: 55361

Lassee *** ca 560m² Seegrundstück mit Haus *** inklusive Saunabereich und Badesteg mit Seehäuschen *** 3-Zimmer mit Wohnküche auf Wohnebene zzgl Kellergeschoss



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Lassee *** ca 560m² Seegrundstück mit Haus *** inklusive Saunabereich und Badesteg mit Seehäuschen ***
3-Zimmer mit Wohnküche auf Wohnebene zzgl Kellergeschoss



3-Zimmer mit Wohnküche zzgl rund 75m² Kellergeschoss- ca 560m² Grundstücksfläche und ca 60m² Wohnnutzfläche

Ideal für Familien und Naturliebhaber

Ein Grundriss wird umgehend zur Verfügung gestellt !!!

Hardfacts

rund 560m² Grundstücksfläche zzgl 234m² Seeanteil

Einfamilienhaus mit ca 60m² Wohnnutzfläche und 75m² Kellergeschoss

3-Zimmer mit Wohnküche

Badezimmer mit Dusche

WC und Abstellraum

KfZ-Stellplatz am Grundstück vorhanden

Saunabereich mit Badewanne im Kellergeschoss

Heizung: Ölheizung

Ausrichtung: Süd-West

Lage: Lassee, Nähe Bahnhof Marchegg, Breitensee, Groißenbrunn

Objekt

Das Objekt liegt bei Lassee am See Nr 7.

Auf dem rund 560m² großen Seegrundstück befinden sich ein Wohnhaus, ein Kfz-Abstellplatz, ein Badesteg und ein kleines Seehäuschen sowie ein großzügiger

Garten mit Terrasse.

Wohnebene (Erdgeschoss): Zimmer 1, Zimmer 2, Wohnzimmer mit Wohnküche, Badezimmer, Abstellraum, Eingangsbereich

Kellergeschoss: Saunabereich mit Badewanne, Heizraum, Lagerraum, Hobbyraum

Das Haus ist süd-westlich ausgerichtet.

Heizen kann man

mittels Öl.

Am Grundstück ist auch ein Kfz-Stellplatz vorhanden.

Lage

Die Lage eignet sich ideal für Natur- und Tierliebhaber.

Das Grundstück liegt am See 7 direkt bei Lassee Nähe Breitensee, Groißenbrunn und dem Bahnhof Marchegg.

Mit dem Auto benötigt man nur rund 10 Fahrminuten nach Leopoldsdorf und rund 30 Fahrminuten zum Gewerbepark Stadlau.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis:

499.000 Euro

Betriebskosten:

rund **219 Euro** je Monat (inklusive Versicherung, Müllentsorgung, Strom, Wasser, Kanalgebühr, Rauchfangkehrer)

Maklerprovision: 3,6% (inkl USt) des Kaufpreises:

Alle Angaben haben wir von den Eigentümern erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches bzw familiäres Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 566 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 137 m ²	Beziehbar:	nach Absprache
Gesamtfläche:	ca. 137 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 77 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Heizofen, Kamin
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Neubau
		Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

Bauweise:	Holz	Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Satteldach	Räume:	Räume veränderbar
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Öl	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Seeblick, Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

Kaufpreis:	499.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	218,96 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	218,96 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

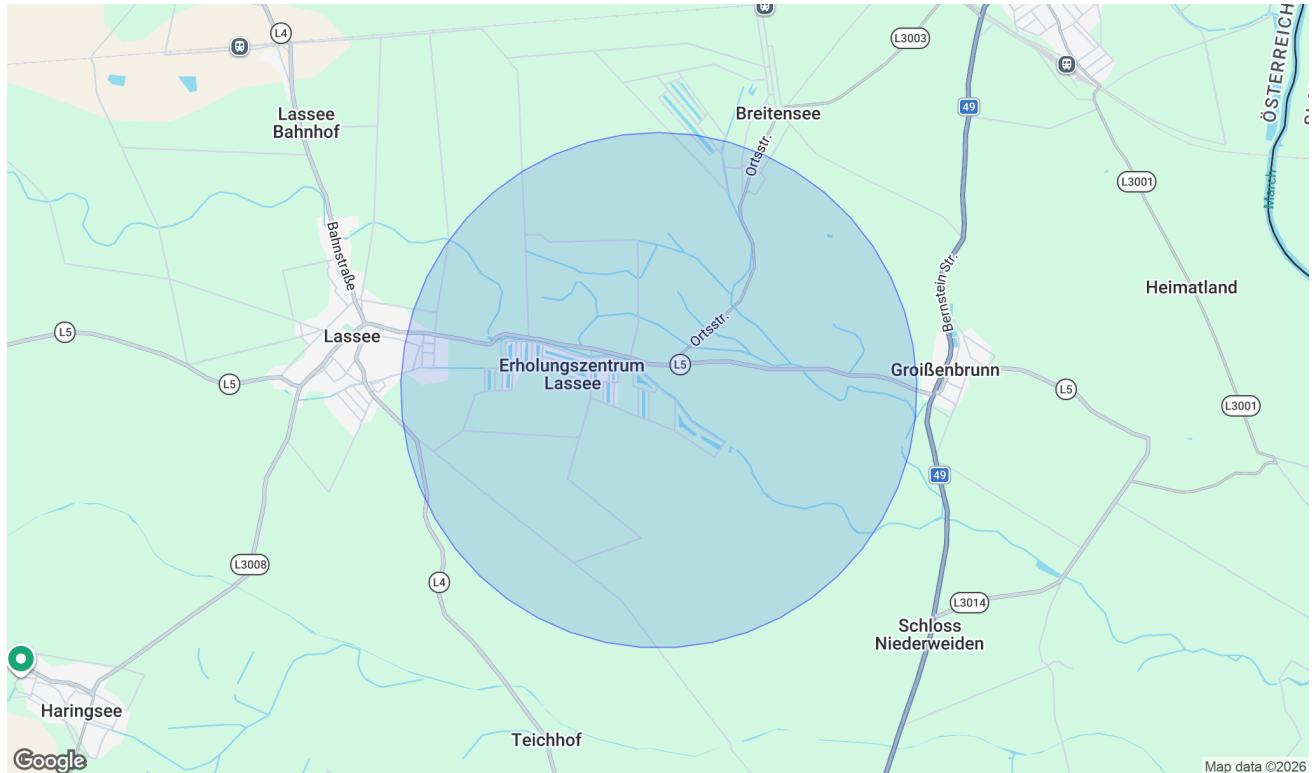
Weitere Fotos





Lage

2291 Lassee



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	6.000 m
Apotheke	8.000 m
Klinik	9.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	3.000 m
Bäckerei	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	4.500 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	2.500 m
Schule	3.000 m

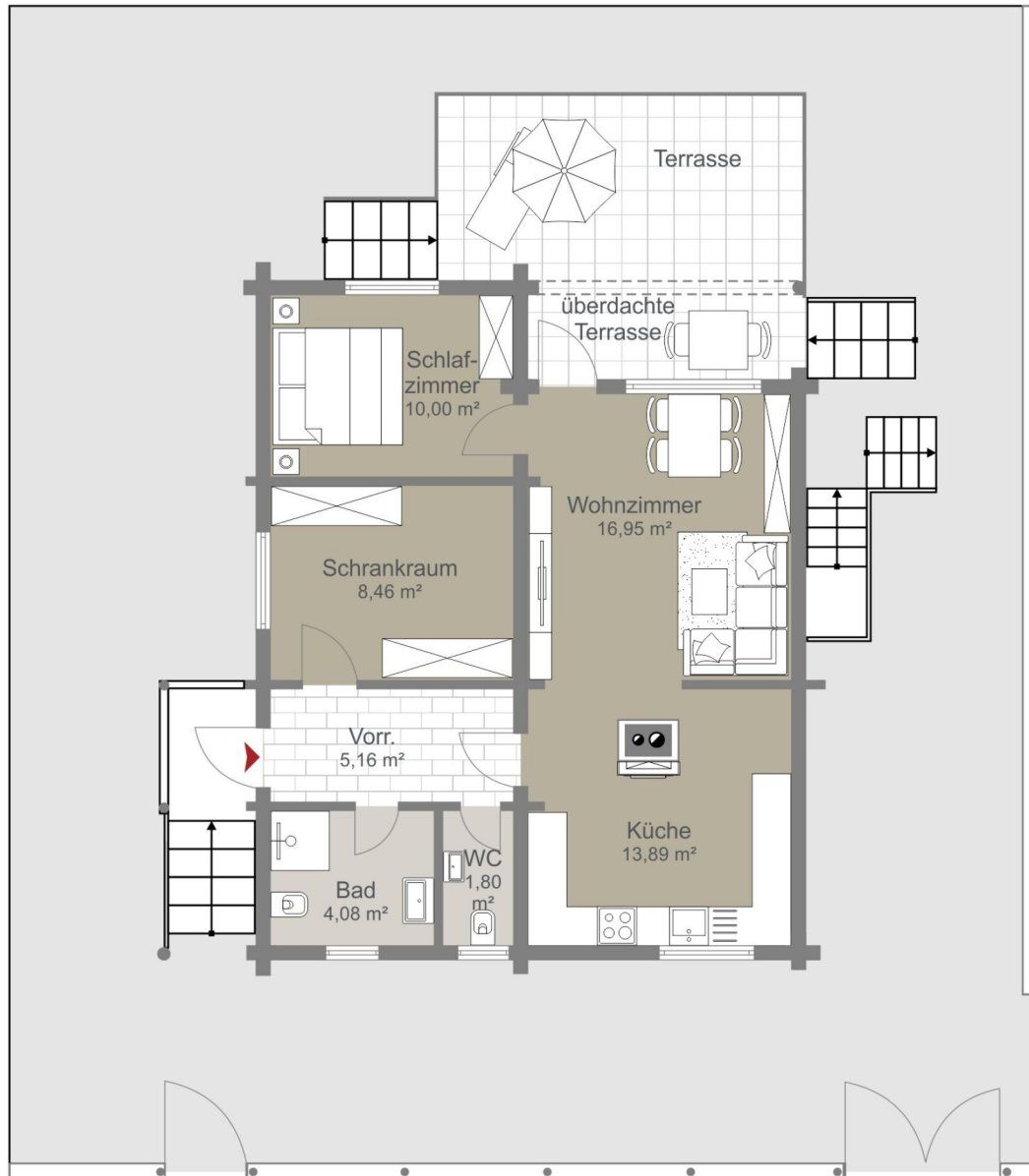
Sonstige

Post	2.500 m
Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Polizei	2.500 m

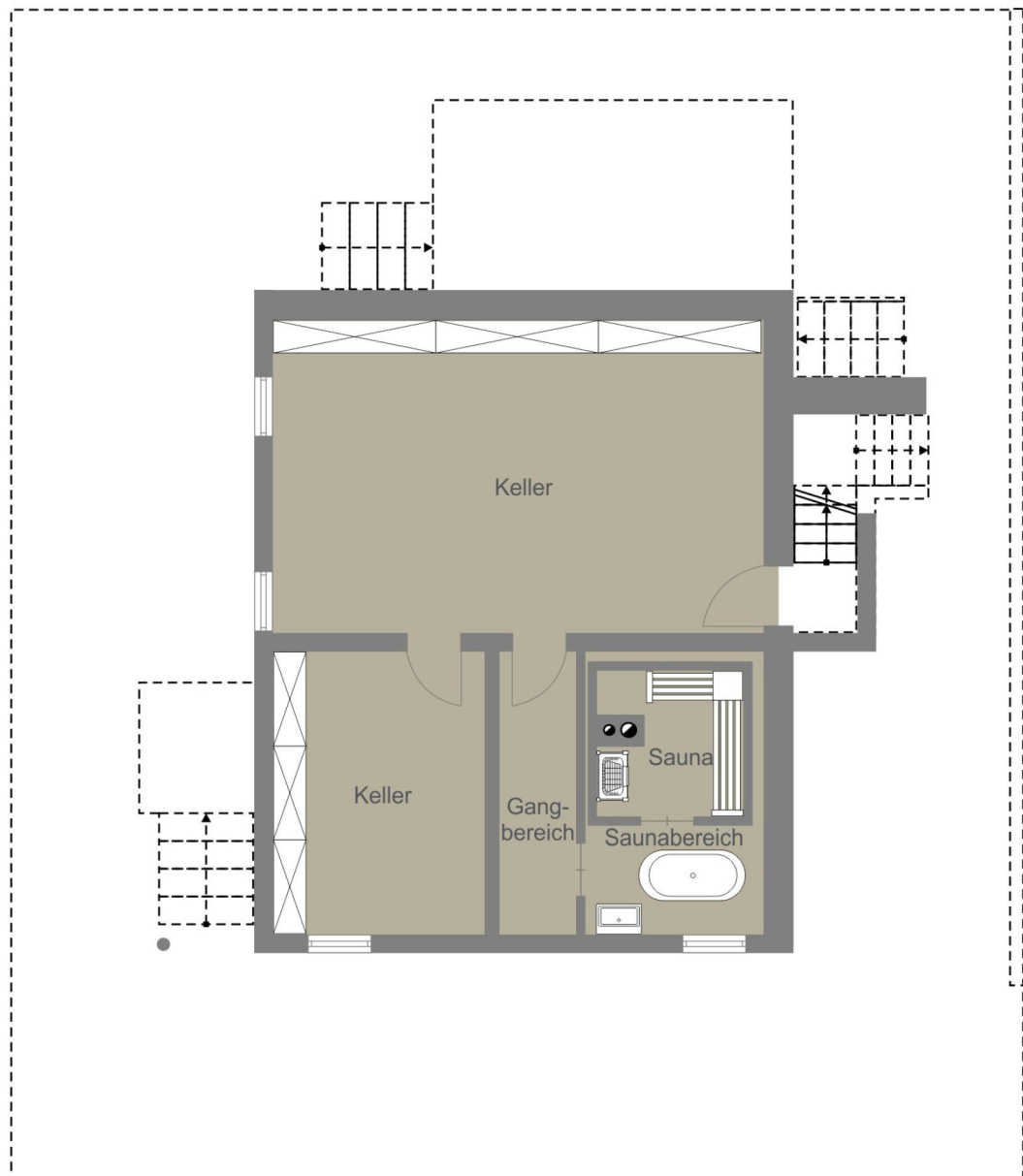
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG



Erdgeschoss



Kellergeschoss

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at