

**Absolute Rarität - Großzügiges Haus auf 598 m<sup>2</sup> großem  
Pachtgrundstück an der oberen Alten Donau!**



Ausblick vom Balkon

**Objektnummer: 3118\_567**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

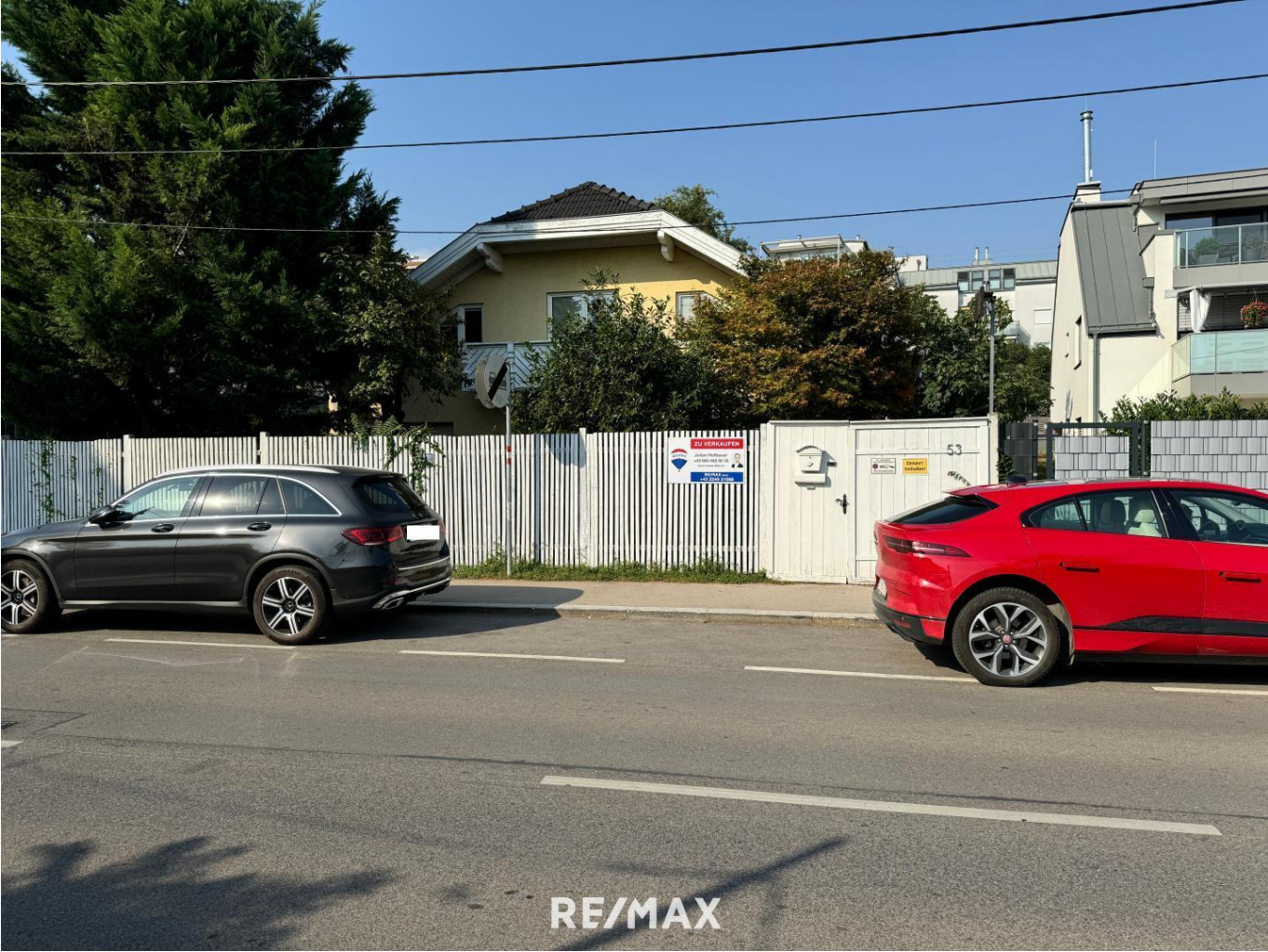
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10





RE/MAX

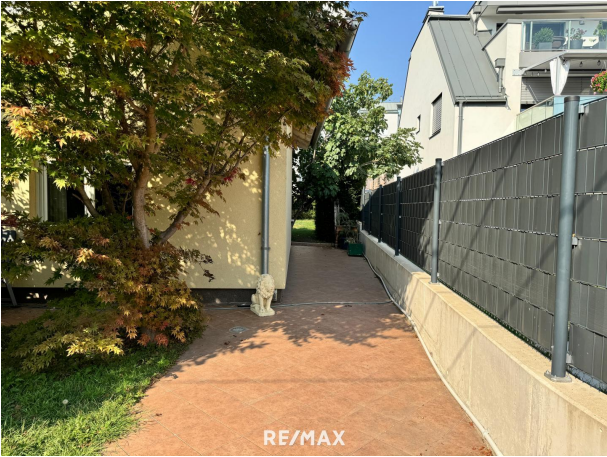


RE/MAX



RE/MAX





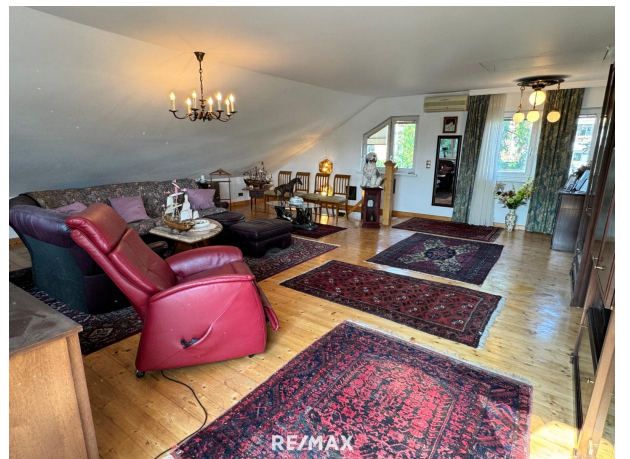




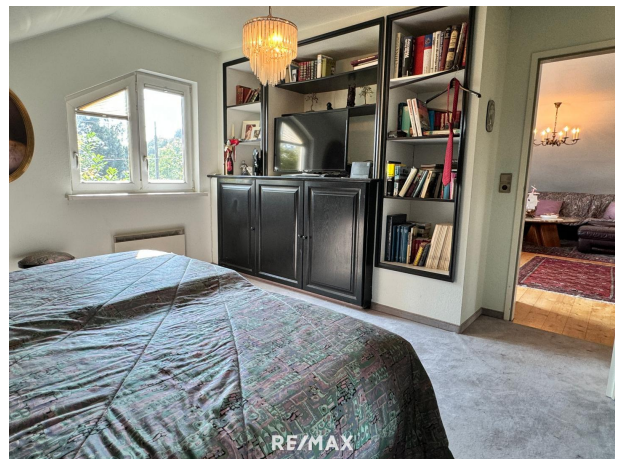




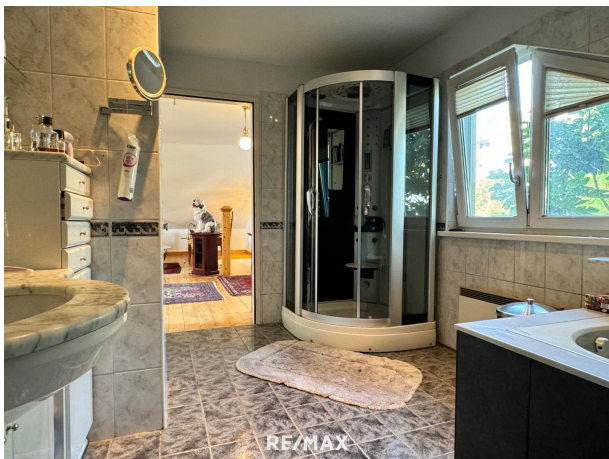














## Objektbeschreibung

### Absolute Rarität - Einfamilienhaus auf 598 m<sup>2</sup> großem Pachtgrundstück an der oberen

Alten Donau! Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Haus, welches sich auf einem Pachtgrundstück an der oberen Alten Donau befindet. Der Kauf ist an den Abschluss eines Pachtvertrages gebunden. Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und der Bestandgeber/Verpächter verzichtet für die Dauer von 60 Jahren auf sein Kündigungsrecht. **Die Pacht für das 449 m<sup>2</sup> große Grundstück beträgt zurzeit € 12.831,62 pro Jahr zzgl. Betriebskosten. Bei den restlichen 149 m<sup>2</sup> ist der Verpächter Nutzungsberechtigter des Grundstücks (dieses gehört der Stadt Wien) und stellt dieses dem Pächter als Prekarium (unentgeltlich) zur Verfügung.** Das Einfamilienhaus mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in einer sehr begehrten Wohnlage direkt an der Oberen Alten Donau im 21. Bezirk von Wien. Das Haus bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Sanierungsmaßnahmen, um es nach Ihren Wünschen zu modernisieren. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, die in das gemütliche Wohnzimmer übergeht. Neben einem Schlafzimmer und einem praktischen Abstell- bzw. Schrankraum bietet das Erdgeschoss auch ein Büro, das ideal für Homeoffice oder als Rückzugsort genutzt werden kann. Ein separates WC mit Handwaschbecken rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres, großzügiges Wohnzimmer, das Ihnen viel Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einem Balkon, der einen herrlichen Ausblick auf die Obere Alte Donau bietet – ein perfekter Ort, um die idyllische Umgebung zu genießen. Darüber hinaus finden Sie auf dieser Ebene ein weiteres Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und WC. Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet mit einer überdachten Terrasse einen wunderbaren Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die Gartenhütte bietet viel Stauraum und ist perfekt geeignet für Gartengeräte oder sonstige Aufbewahrung. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in einer erstklassigen Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! **Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 55.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.23

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz: