

**365 Tage wohnen direkt am See mit eigenem Steg am 40 m
langen Ufer!!!**



Seehaus 1. Reihe

Objektnummer: 8164/1651

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Langer

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems



RASCHER Immobilienverkauf
BESTPREIS gewonnen
Fragen Sie den Profi!

GRATIS
Immobilienberatung
und
Marktwertschätzung!

Frau Langer - 0676 75 49 751







Objektbeschreibung

- - - - ZWEI PARZELLEN MIT 720 m² - - - - NUR ½ STUNDE VON WIEN ENTFERNT - - - -

Nur privater Seezugang!!!

Dieses Haus wurde 1984 als erstes Seehaus gebaut und 1991 vergrößert.

Es besteht aus Vorraum, WC, Bad mit Dusche, Wohnküche und einem Wintergarten mit direktem Seeblick.

Im Obergeschoß sind drei weitere Zimmer, wovon eines mit einem überdachten Balkon ausgestattet ist.

Geheizt wird mit Flüssiggas und bei Bedarf mit dem Holzkamin in der Wohnküche.

Eine Doppelgarage mit ca. 40 m² für 2 Autos sorgt dafür, dass Sie im Winter nicht Eiskratzen müssen.

Die überdachte Pergola bietet Stauraummöglichkeit. Außerdem steht ein kleines Büro mit Werkstatt

und WC zur Verfügung. Ein gemauertes Gartenhaus gibt Schutz und Raum für diverse Gerätschaften.

Da seinerzeit 2 Parzellen gepachtet wurden verfügen Sie über einen großen gepflegten Garten direkt am See.

Am ca. 40 m langen Ufer haben Sie verschiedene Möglichkeiten ins Wasser zu gelangen – über

eine Stiege

einen langsam abfallender Steinweg

die Leiter eines Holzstegs oder

per Sprung direkt ins kühle Nass.

Die jährliche Pacht beträgt derzeit € 2.515,-- und wird nur an den Index angepasst.

In Trautmannsdorf gibt es Kindergarten und Volksschule, Gastronomie, zum Einkaufen einen SPAR

und einen mit dem Auto nur 4 Minuten entfernten Bahnhof, wo sie halbstündlich eine Verbindung

nach Wien haben.

Bruck an der Leitha mit allen Einkaufsmöglichkeiten erreichen sie in ca. einer ¼ Stunde.

Hier haben Sie die Möglichkeit das ganze Jahr wie im Urlaub zu wohnen – nützen Sie diese rare Gelegenheit!

Monatliche Betriebskosten: € 90,--

Verkaufspreis VB: € 495.000,--

Sie haben an dieser Liegenschaft Interesse?

Gerne lasse ich Ihnen ein detailliertes Angebot mit Plänen zukommen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Für weitere Informationen sowie eine unverbindliche Besichtigung steht Ihnen

Sabine Langer unter 0676 75 49 751 oder per Email s.langer@kuttenberger-immo.at

sehr gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Wir sind für unsere Vormerkkunden immer auf der Suche nach neuen Objekten.

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Noch nicht fündig geworden? Jetzt Vormerkkunde werden & Suchagent aktivieren:

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kuttenberger Immobilien - Als einer der Top Immobilienmakler des Landes bereits zwei Jahre in Folge von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung **ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!**

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)
[einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <3.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap