

Ein Hauch von Dolce Vita – Großzügiges Einfamilienhaus mit Privatseezugang



Objektnummer: 7161

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	269,74 m ²
Nutzfläche:	465,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	143,44 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	800.000,00 €
Betriebskosten:	228,96 €
Sonstige Kosten:	209,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20

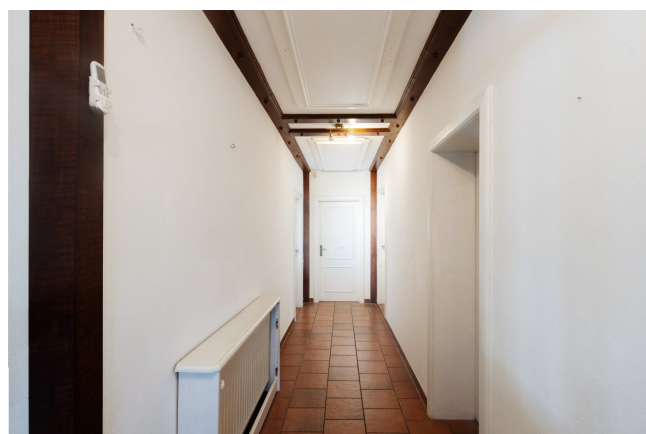


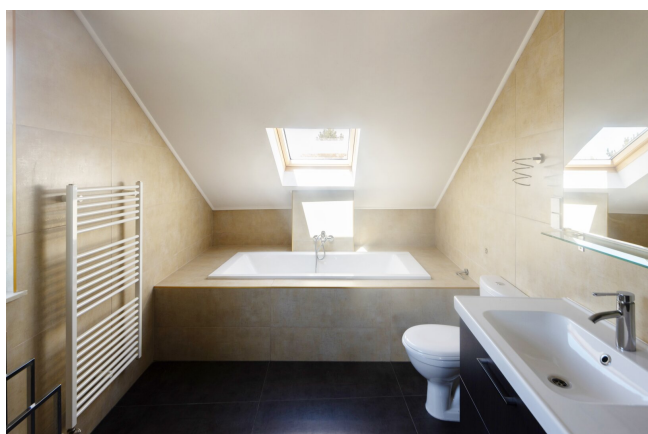






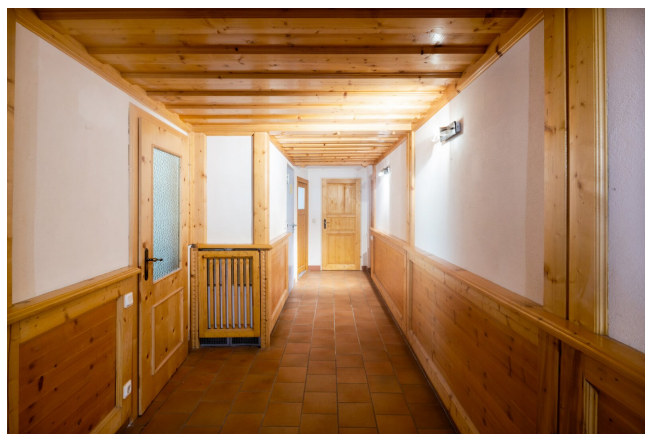




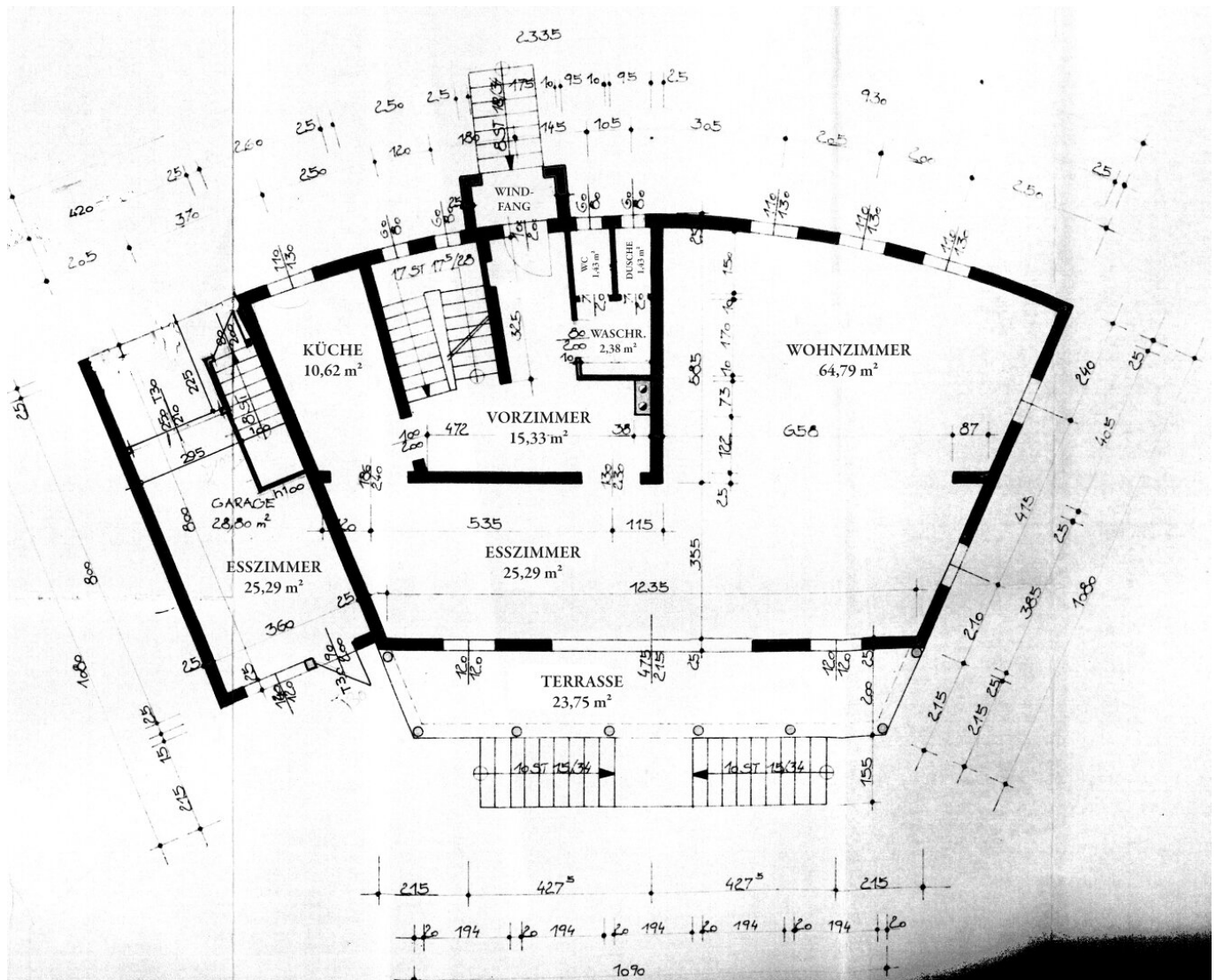


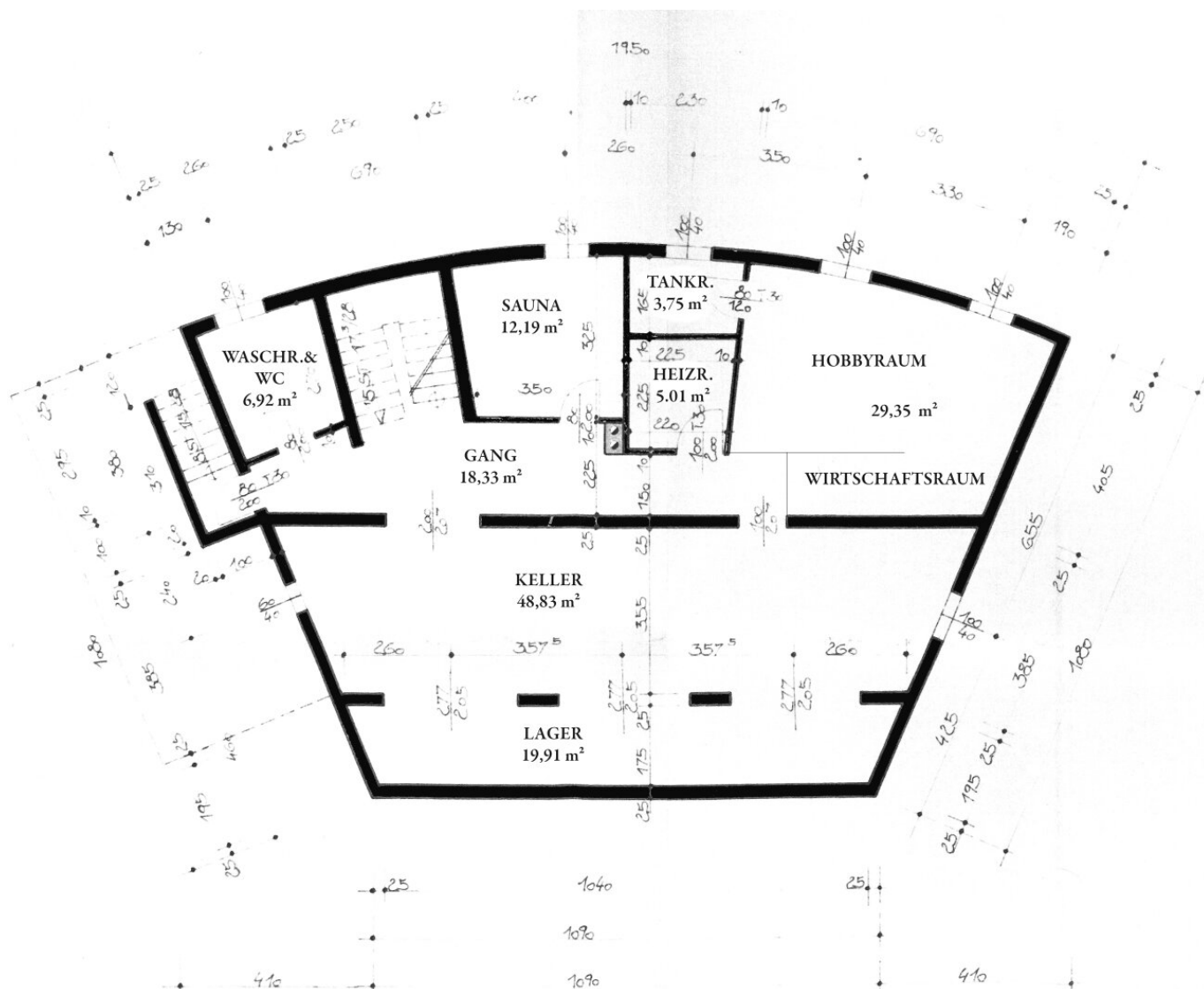












Objektbeschreibung

Ein Hauch von Dolce Vita – Stilvolles Einfamilienhaus mit Privatseezugang

Wohnen mit Seeblick: Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint exklusive Wohnqualität mit mediterranem Flair und liegt direkt am Ufer eines ruhigen Badesees.

Das Haus befindet sich inmitten einer gepflegten Wohnanlage und befindet sich alleinstehend auf einer Doppelparzellenfläche (hiervon gibt es nur wenige an diesem Badensee!). Die Wohnfläche von rund 269 m² verteilt sich großzügig auf zwei Ebenen und bietet viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Gestaltungsideen.

Im Detail:

- **Wohnfläche:** ca. 269 m² – großzügig und hell und flexibel nutzbar: Sie betreten das Haus über einen Windfang, welcher Sie in den Vorraum führt. Im Erdgeschoß befinden sich das große Wohnzimmer mit 2 Kachelöfen, sowie Küche und Badezimmer mit Duschbad und Gäste-WC. Die einer Arkade überdachte Terrasse erstreckt sich über die gesamte Front des Hauses und bietet einen wunderschönen Blick auf den See. Im ausgebauten Dachgeschoß befinden sich drei Schlafzimmer (zwei hiervon mit Schrankraum), sowie einem Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Handtuchheizkörper.
- **Keller:** Mit 143 m² ist der Keller weitläufig und vielseitig nutzbar – ideal für Fitness, Homeoffice, Gäste oder Hobbys; ein separater Nassraum ist bereits für eine Sauna vorbereitet und lässt sich zu einem privaten Spa ausbauen. Der Keller besteht aus einem großzügigem Raum, sowie zwei weiteren Räumen und einem Abstellraum, welcher als Wirtschaftsraum genutzt wurde, sowie einem WC und einem Zimmer für die Haustechnik.
- **Garage:** Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus bzw. in den Keller
- **Ausrichtung:** Südost / Nordwest– Sonne vom Morgen bis in den späten Nachmittag
- **Privater Seezugang:** wenige Schritte von der Terrasse ins Wasser
- **Wohnanlage:** gepflegte und ruhige Nachbarschaft mit architektonisch einheitlichem Gesamtbild

Highlights:

- Photovoltaikanlage inklusive 13,8 kWh Batteriespeicher (2023/2024)
- Klimaanlage (2024)
- Luftwärmepumpe (2024)
- Wallbox für E-Autos (2024)
- aufwendige Holzverbauten- und verzierungen, sowie Stuckprofile, im Original stammend vom Erbauer des Hauses (Wiener Sängers und Komponist)

Lage:

Die in sich geschlossene Wohnanlage rund um den Badensee Trautmannsdorf an der Leitha grenzt westlich an den Ortsrand an und liegt südwestlich von Wien. Die Grundnahversorgung ist durch den Nachbarort, sowie eine umfassende Nahversorgung durch Bruck an der Leitha gedeckt. Durch die direkte Verbindung der S60 zum Hauptbahnhof gelangt man in ca. 30 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. Regionale Busverbindungen ergänzen das Angebot im öffentlichen Verkehr. Durch das gut ausgebaute Straßenverkehrsnetz gelangt man in ca. 14 Minuten in die Bezirkshauptstadt, in 20 Minuten zum Flughafen Wien Schwechat, sowie in 45 Minuten in das Stadtzentrum Wiens. Die nahegelegene Ortschaft Parndorf, sowie der Neusiedlersee sind jeweils 20 Minuten entfernt.

Das Objekt wird als **Superädifikat** angeboten. Es handelt sich um ein Bestandsrecht, welches im Grundbuch eingetragen ist. Die derzeit verbleibende Laufzeit des Bestandsrechts beträgt 57 Jahre, der Mietzins ist nach dem VPI 1976 wertgesichert. Das Bestandsrecht ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei die Vermieter bis Ende 2082 auf eine Kündigung verzichten. Die Liegenschaft kann ausschließlich zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt werden. Das Grundstück und die Parzelle sind an alle notwendigen Leitungen angeschlossen.

Ob als Hauptwohnsitz oder als exklusiver Zweitwohnsitz: Diese Liegenschaft ist ob der großzügigen Nutzfläche von insgesamt ca. 465 m² vielseitig nutzbar und bietet ausreichend

Platz und Gelegenheit für Hobbies, sonnige Frühstücke auf der Terrasse und entspannte Nachmittage am Wasser.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <3.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.