

## **Ein Zuhause mit Raum, Substanz und Gartenidylle nahe Wien | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25576**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2111 Tresdorf          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2001                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 176,51 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                      |
| <b>WC:</b>                           | 2                      |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                      |
| <b>Garten:</b>                       | 443,00 m²              |
| <b>Keller:</b>                       | 89,82 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 58,10 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,01                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 680.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

























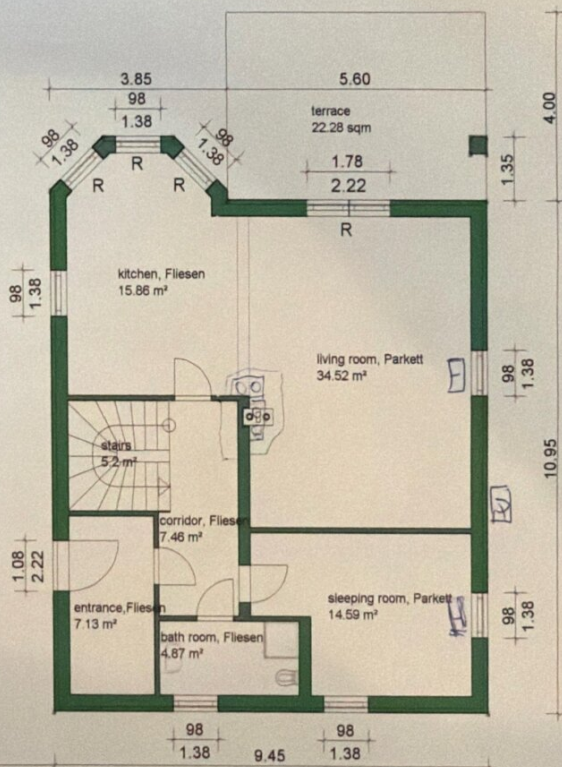






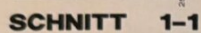
Die in dieser Planansicht angegebenen Maße sind ca. Angaben. Umfang  
Daten und Maße (z.B. Nutzflächen) sind erst bei der Erstellung der  
Entwurf- bzw. Polierpläne möglich. Planliche Darstellungen sind nur dann  
im Pfeil enthalten, wenn sie 90°-Winkel u. Leistungsbezeichnung oder im  
Dauerhafter definiert sind.

carport



ground floor 89.63 sqm

1:100



ROH-PARAPETHOHE = 154 cm über RDOK KG

ENLEITUNG IN  
STRASSENKANAL  
GENAUE LAGE UND TIEFE  
DES KANALS SIND VOR  
BEGRIFFEN ZU GEBEN !

**ZANDBAUDECKE (DG - Dachboden)**

- Dachziegel
- Volldeckung 2,6cm
- Bearbeitung
- Stärke des Zementierendes 20cm
- Dampfsperre Hygrodos
- Schalung 2,6cm
- GKF-Platte 1cm
- U = 0,38 W/mK

**(3) ZANDBAUDECKE (DG - Dachboden)**

- Dachziegelplatte - Fernestel 1cm
- Schalung 2,6cm
- Bearbeitung 20cm
- Stärke des Zementierendes 20cm
- Dampfsperre Hygrodos
- Schalung 2,6cm
- GKF-Platte 1cm
- U = 0,18 W/mK

③ ZANGENBAULECKE (DG - Dachboden)

|                      |         |           |      |
|----------------------|---------|-----------|------|
| Gipsleerplatte       | -       | Fernocell | 1cm  |
| Sperrschalung        | 2,5cm   |           |      |
| Zangenbalken         | 20cm    |           |      |
| Stehwolle dazwischen | liegend |           | 20cm |
| Dampfsperre          | -       | Hydrodote |      |
| Sperrschalung        | 2,5cm   |           |      |
| GKF-Platte           | 1,6cm   |           |      |
| U = 0,18 W/mK        |         |           |      |

PAE-Folie  
Trittschalldämm. TDPS 45/40 4cm  
Polystyrol EPS W20 5cm  
Betonelementdecke 20cm  
L<sub>1</sub> = 0,24 W/m<sup>2</sup>K

⑥ **BODENAUFBAU** (KG)  
Estrich 5cm  
Fundamentplatte 25cm  
PAE-Folie  
Rollerung ca. 20cm

⑦ AUSSENWANDKONSTRUKTION (KG)  
Extrudiertes Polystyrol 3cm  
Feuchtgekitsl. Isoform KV Extra 4m  
Betonblockstein 25cm

⑩ INNENWANDKONSTRUKTION (KG)  
 Betonblockstein tragend 25cm  
 Kiebbetonsteinmauerwerk nicht tragend 10cm

(11) LOGGIA:  
 Holzbleienrost  
 Styrodurplatten 18cm  
 Feuchthitzisols. isoliertes KV Extra 4mm  
 Betonelementdecke 20cm  
 im Gefälle betoniert  
 Kalk-Gipsputz  
 U = 0,18 W/m<sup>2</sup>K

⑫ TERRASSE:  
Belag  
Estrich 5cm  
Feuchtheitsisolierung 4mm  
Unterbeton  
im Gefälle betoniert

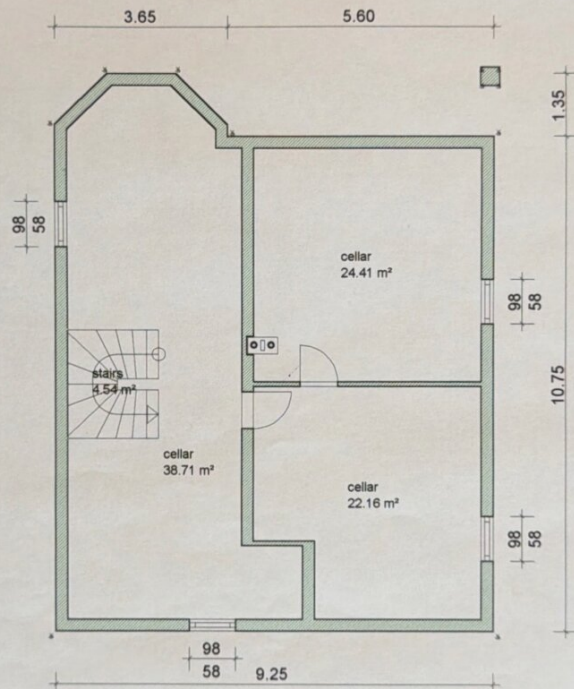


FERIGPARAPETHONE = 85 cm LL FFOK EG

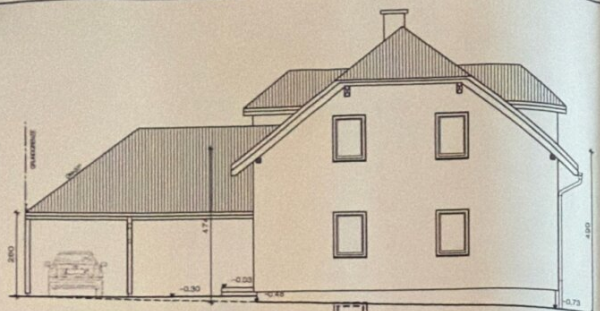
**ZELLMANN**  
IMMOBILIEN



Die in dieser Planansicht angegebenen Maße sind ca. Angaben. Genauer Daten und Maße (z.B. Nutzflächen) sind erst bei der Erstellung der Flur- oder Lagepläne möglich. Planische Darstellungen sind nur dann im Preis enthalten, wenn sie in der Lage- u. Leistungsbeschreibung oder im Beiblatt definiert sind.



cellar 89.82 sqm  
1:100



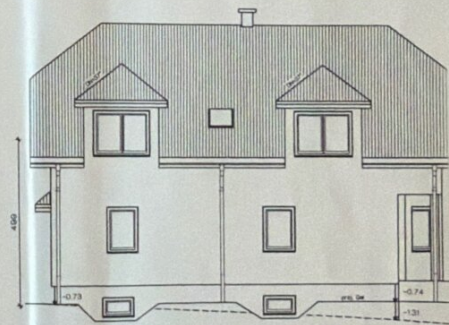
ANSICHT NORD



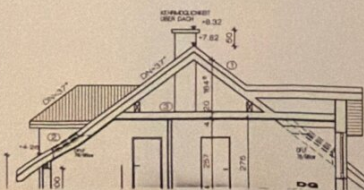
ANSICHT OS



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



① DACHKONSTRUKTION (Spitzboden)

Betondecken - Brämac  
Leistung und Körnungslage  
Dachstuhl  
Volldeckung 2,5cm  
Sparren 20cm

② DACHKONSTRUKTION (DG ausgebaut)

Betondecken - Brämac  
Leistung und Körnungslage  
Dachstuhl  
Volldeckung 2,5cm  
Sparren 20cm

④ DECKENKONSTRUKTION (EG - ausgebaut DG)

Belag ca. 2cm  
Estrich 5cm  
FAC-Folie  
Trittschalldämm. TD 45/40 4cm  
Betonoberputz 20cm  
Kalk-Gipsputz

⑤ DECKENKONSTRUKTION (KG - EG)

Belag 2cm  
Estrich 5cm  
FAC-Folie  
Trittschalldämm. TD 45/40 4cm  
Polyurethol EPS W 0.05 5cm

⑥ AUSSENWANDKONSTRUKTION (EG)

Kalk-Gipsputz 25cm  
Hochlochziegel 10cm  
PS-Wertschalplatten 10cm  
Erdbecken (Gipsbecken) 0,5cm  
U = 0,27 W/m²K

⑧ INNENWANDKONSTRUKTION (EG)

Hochlochziegel tragend 25cm  
Hochlochziegel nicht tragend 10cm  
Beton-Kalk-Gipsputz

⑩ INNENWANDKONSTRUKTION (KG)

ZELLMANN  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

In einer angenehm ruhigen Nebenstraße von Tresdorf befindet sich dieses im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus auf einem rund 603 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Liegenschaft vereint solide Massivbauweise, großzügige Raumstrukturen und ein wohnliches Gesamtbild mit langfristiger Substanz. Die klare Architektur, die klassische Dachform sowie die harmonische Einbindung in das gewachsene Wohnumfeld verleihen dem Objekt eine zeitlose Ausstrahlung.

### Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit

Das Haus bietet eine Wohnfläche von rund 176 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte, familiengerechte Grundrissgestaltung. Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die Raumproportionen ermöglichen sowohl repräsentatives Wohnen als auch gemütliche Rückzugssituationen. Die separate Küche ist funktional angeordnet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch wie auch für gesellige Anlässe.

### Rückzugsbereiche im Dachgeschoss

Im Dachgeschoss stehen mehrere gut dimensionierte Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Elternbereich, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die klassische Dachkonstruktion sorgt für eine angenehme Raumwirkung mit wohnlicher Atmosphäre.

Ein Balkon ergänzt diese Ebene und schafft eine zusätzliche Freifläche mit Blick ins ruhige Wohnumfeld. Zwei Badezimmer sowie mehrere WCs gewährleisten einen komfortablen Ablauf im Alltag und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Hauses.

### Vollunterkellerung mit vielseitigem Mehrwert

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und erweitert die Nutzfläche um rund 90 m<sup>2</sup>. Diese Flächen bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich, Lager- oder Technikräume.

Gerade in Einfamilienhäusern stellt ein vollwertiger Keller einen erheblichen Mehrwert dar und erhöht die langfristige Nutzbarkeit der Immobilie deutlich.

### Bauqualität und Ausstattung

Die Bauausführung erfolgte in solider Massivbauweise mit keramischem Ziegelmauerwerk und

Stahlbetondecken. Die Fundamentierung wurde als Fundamentplatte ausgeführt, was eine stabile und dauerhafte Konstruktion gewährleistet.

Die Fenster sind isolierverglast und entsprechen dem Baujahr typischen, zeitgemäßen Standard. Die Gesamtqualität des Gebäudes bewegt sich im Bereich normal bis gut, einzelne Ausstattungsmerkmale – insbesondere Bodenbeläge und Sanitärbereiche – sind dem gehobenen Segment zuzuordnen.

Im Innenbereich wurden Parkettböden sowie Fliesen in hochwertiger Ausführung verarbeitet. Die Sanitärbereiche verfügen über moderne Armaturen und funktionale, gut proportionierte Grundrisse.

Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung, ergänzt durch einen Kamin, der neben zusätzlicher Wärme auch ein stimmungsvolles Wohnambiente schafft.

#### **Außenflächen und Garten**

Ein großzügiges Carport mit rund 42 m<sup>2</sup> bietet geschützte Stellflächen für Fahrzeuge und fügt sich architektonisch harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der Gartenbereich mit rund 443 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet ausreichend Platz für Freizeit, Spiel und Erholung. Die Grundstücksgröße erlaubt sowohl eine pflegeleichte Gestaltung als auch individuelle Erweiterungs- oder Gestaltungswünsche.

#### **Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung**

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnlage innerhalb der Gemeinde Leobendorf, Katastralgemeinde Tresdorf. Die Windmühlgasse ist eine klassische Nebenstraße mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und geringer Verkehrsfrequenz.

Die infrastrukturelle Anbindung ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, wodurch eine rasche Verbindung in die umliegenden Orte sowie nach Korneuburg gewährleistet ist. Der Bahnhof mit Anschluss Richtung Wien ist in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Die Wiener Stadtgrenze liegt nur wenige Autominuten entfernt, wodurch sich die Lage auch für Pendler besonders attraktiv gestaltet.

Im näheren Umkreis befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen. Grünflächen und Erholungsbereiche – darunter der nahegelegene Schlosspark – unterstreichen den hohen Freizeitwert der Umgebung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**



Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap