

# Exklusives Architektenhaus am See in ca. 1 Stunde von Wien

 **RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnküche

**Objektnummer: 1684/249**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2273 Hohenau an der March
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	319.990,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.210,39 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Strom+Heizung 120€/Monat, Kanal 30€/Monat, Müll 130€/Jahr, Steuer 230€/Jahr

### Provisionsangabe:

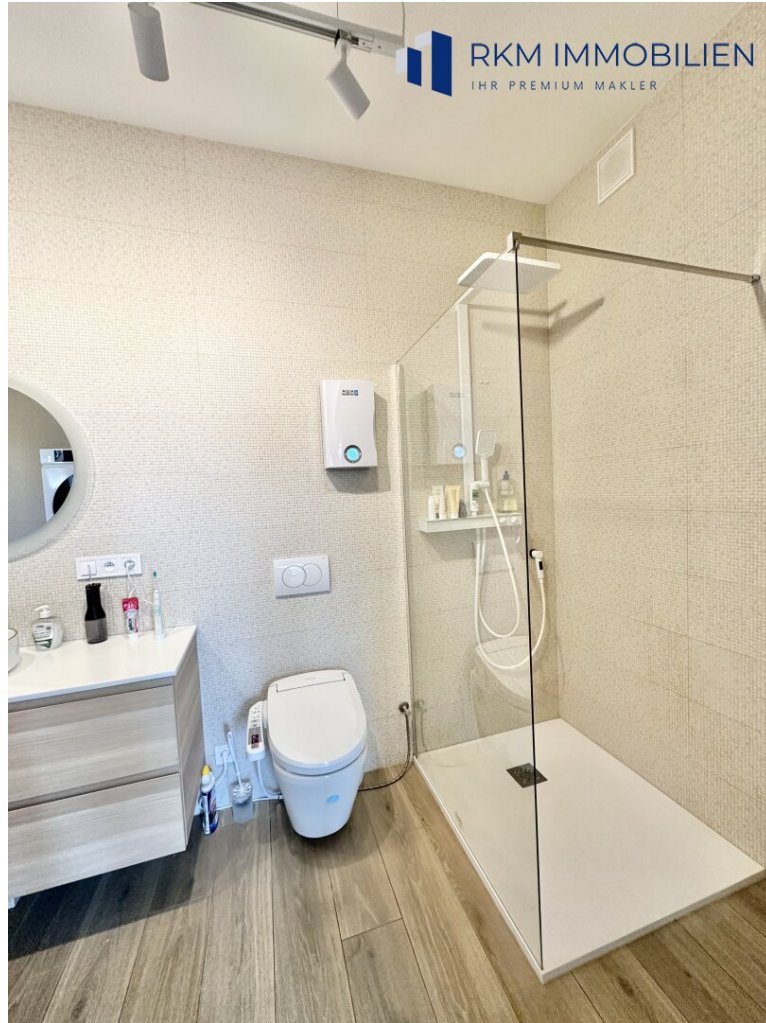
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



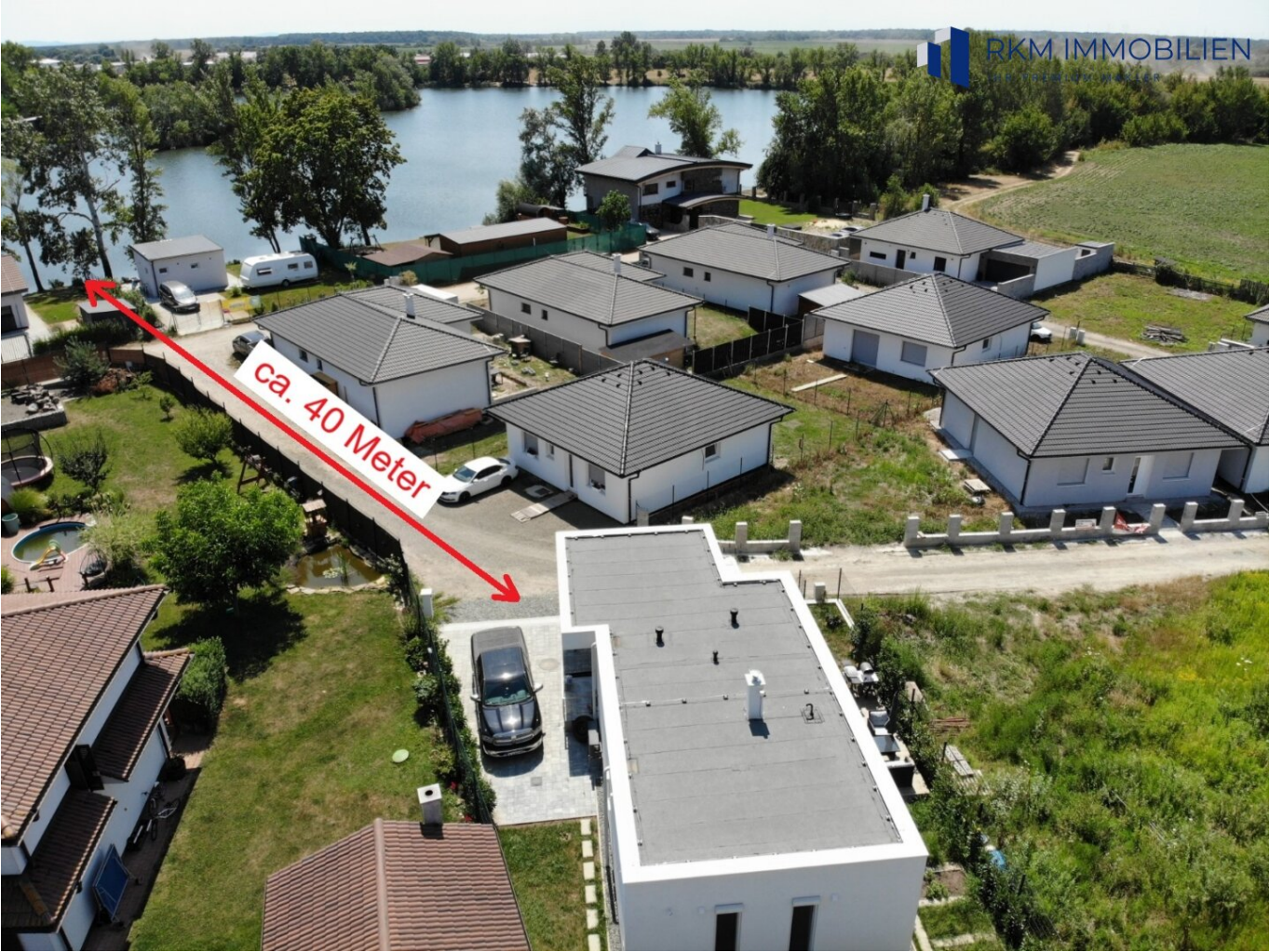














# Objektbeschreibung

## Exklusives Designerhaus in Seenähe – Erstbezug 2024 | Ruhelage | ca. 1 Stunde von Wien

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches, modernes Einfamilienhaus, das zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und eine einzigartige Lage in unmittelbarer Seenähe (ca. 40 m) vereint.

Das Objekt befindet sich in der idyllischen Ortschaft Sekule, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit Wäldern und weitläufigen Grünflächen. Hier genießen Sie absolute Ruhe, frische Luft und ein Wohngefühl im Einklang mit der Natur.

## Objektdaten

- Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 355 m<sup>2</sup>
- Baujahr / Erstbezug: 2024
- Zimmer: 3
- Bauweise: Massivbau (Ziegel)

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche mit offenem Wohnbereich und Zugang zur Terrasse
- 2 getrennte Schlafzimmer

- Großzügiges Badezimmer (Badewanne & Dusche)
- Finnische Sauna mit Glasfront

Das durchdachte Raumkonzept sowie große Panoramafenster sorgen für ein helles und modernes Wohnambiente.

## **Ausstattung & Technik**

Das Haus verfügt über eine hochwertige und moderne technische Ausstattung:

- Fußbodenheizung (Wärmepumpe)
- Klimaanlage
- Kamin
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Eigene Wasserversorgung (Brunnen mit Filtersystem)
- Abwassersystem (geschlossener Tank)

## **Möblierung**

Das Haus wird **voll möbliert und bezugsfertig** übergeben:

- Moderne Einbauküche inkl. Geräte
- Wohnbereich mit hochwertigem Ledersofa (elektrisch verstellbar)
- Komplett ausgestattetes Badezimmer

- Wasch-Trocken-Kombination
- Exklusive Sauna mit Naturblick

## **Außenbereich**

- Terrasse mit Aluminium-Pergola und Glasüberdachung
- Mehrere Stellplätze
- Nebengebäude / Abstellraum
- Gepflegter Garten mit Obstbäumen

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Kombination aus Natur und Erreichbarkeit:

- Nur ca. 100 m zum See
- Wenige Minuten zur österreichischen Grenze
- Ca. 10 Minuten nach Tschechien
- Wien, Bratislava und Brunn in ca. 40–60 Minuten erreichbar
- Direkte Anbindung an die Autobahn D2

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie:

- Golfplatz in 20 Minuten erreichbar
- Wassersport (Windsurfen, Kitesurfen, Wing-Foil)
- Internationale Radwege (AT–SK–CZ)
- Natur- und Erholungsgebiete

## **Highlights auf einen Blick**

? Architektenhaus – Erstbezug

? Absolute Ruhelage in Seenähe

? Hochwertige Bauweise & moderne Technik

? Voll möbliert

? Sauna & Kamin

? Perfekte Anbindung an 3 Länder

## **Fazit**

Dieses Haus ist ideal für Käufer, die ein hochwertiges, sofort bezugsfertiges Zuhause in naturnaher Lage suchen – sei es als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder exklusiver Rückzugsort.

## **Kontakt**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Objekt.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich

zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Post <8.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <6.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap