

Exklusives Architektenhaus am See in 45 Autominuten von Wien

 **RKM IMMOBILIEN**
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnküche

Objektnummer: 1684/249

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Gesamtfläche:	99,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	296.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.989,90 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

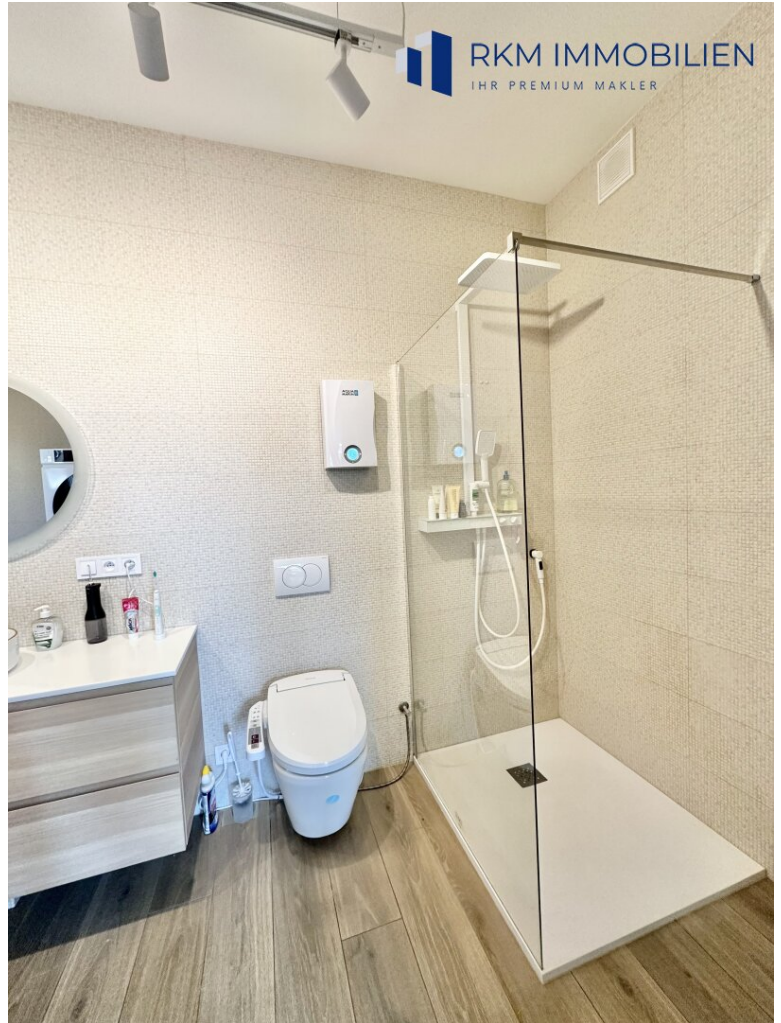
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





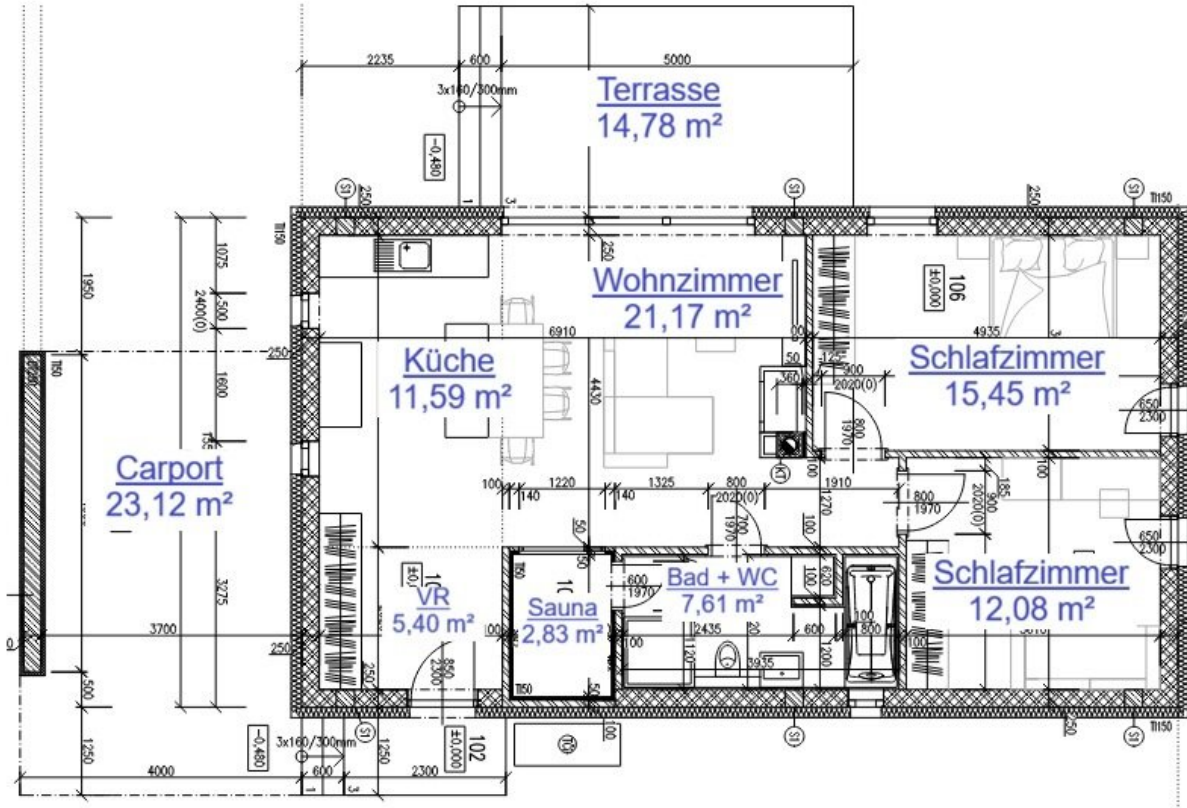












Objektbeschreibung

Exklusives Designerhaus in Seenähe – Erstbezug 2024 | Ruhelage | in 45 Autominuten 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 m²
- Carport: ca. 23 m²
- Terrasse: ca. 15 m²
- Grundstücksfläche: ca. 355 m²
- 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

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap