

**"Seehaus-Refugium nahe Wien – Lebensqualität auf höchstem Niveau" | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25613**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	771,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.995.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Seeliegenschaft der Extraklasse – Wohnen am Wasser im Grünen vor den Toren Wiens

### Wohnen wie im Urlaub – mit privatem Seeanteil

Diese exklusive Liegenschaft gehört zu einer der seltensten Immobilienarten in Ostösterreich: ein stilvolles Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit anteiligem Besitz eines Badesees.

Die Kombination aus hochwertigem Wohnkomfort, unmittelbarem Wasserzugang, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft in Nähe der Stadtgrenze zu Wien ist am Immobilienmarkt nahezu nicht mehr zu finden.

Solche Seeliegenschaften im Umland Wiens gelten als absolute Raritäten. Wer heute eine Seeimmobilie erwerben kann, sichert sich nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen exklusiven Lebensstil – und einen nachhaltigen Vermögenswert.

### Die Immobilie im Überblick

- Baujahr: 2003
- Massivbauweise in hochwertiger Ziegelkonstruktion
- Wohnfläche: ca. 223 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- Grundstück: ca. 1.000 m<sup>2</sup>, eingefriedet
- Zusätzlich: Garage, Carport, große und teilweise überdachte Terrasse, wunderschöner Garten
- Energieversorgung: Gasheizung mit Radiatoren und Fußbodenheizung
- Zusätzliche Ausstattung:
  - Klimaanlage
  - Kamin
  - Elektrische Jalousien
  - Alarmanlage

- Vollwärmeschutz
- Hochwertige Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Zeitgemäße Elektroinstallationen mit zentralem Verteilerkasten
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

Die Immobilie ist modernisiert, gepflegt und technisch auf aktuellem Stand – einziehen und wohlfühlen.

#### **Raumaufteilung – durchdacht und familienfreundlich**

##### **Erdgeschoss:**

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe
- Große Wohnküche mit Essbereich, viel Tageslicht, edle Oberflächen
- Gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Gäste-WC und Garten-WC mit Pissoir
- Büro oder Gästezimmer
- Technikraum und zwei Abstellräume
- eigene Waschküche
- Sommerküche
- Garage mit Hauszugang
- Zugang zu überdachtem Vorplatz (Flugdach)

##### **Obergeschoss:**

- Drei großzügige Schlafzimmer (eines mit Balkon)
- Modern ausgestattetes Familienbad mit Wanne und Dusche
- sehr geräumiger Schrankraum

- Separate Toilette
- Zentraler Gang und weiterer Abstellraum

#### **Außenbereich – Privatsphäre, Erholung & Natur**

- Grün angelegter Garten, durch Hecken und Zaun blickgeschützt
- Sonnige Terrasse mit Überdachung – ideal für Grillabende, Frühstück im Freien oder einfach zum Entspannen
- Eigener Autoabstellplatz unter Carport
- Zugang zu einem See, der direkt an die Grundstücksgrenze anschließt

#### **Der See – Ihr privates Paradies am Wasser**

Die Liegenschaft umfasst nicht nur das eigene Grundstück, sondern auch einen anteiligen Besitz am angrenzenden Badesee.

? Baden, entspannen, Stand-Up-Paddeln oder einfach die Aussicht genießen – direkt vor der eigenen Gartengrenze.

? Private Wasserfläche – nicht öffentlich zugänglich

? Miteigentum am Seegrundstück laut Grundbuch

? Einzigartiger emotionaler und materieller Mehrwert

Diese Seeimmobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein ganzjähriger Rückzugsort mit Freizeitwert und Seltenheitscharakter.

#### **Architektur & Konstruktion**

Das Gebäude wurde 2003 nach einem individuell eingereichten Plan neu errichtet (kein Keller), mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Planung sieht eine lange Straßenrücksetzung von 7 m vor, wodurch der Eindruck eines zurückgezogenen Wohnsitzes entsteht. Die Nord-Ost-Grenze wird durch Garage und Nebenräume auf 15,2 m elegant zur Nachbarschaft abgeschlossen.

#### **Materialien im Überblick:**

- Fundamente: Streifenfundamente mit U-Betonplatte
- Garage: 25 cm Planblock-Mauerwerk, beidseitig verputzt
- Dach: Mansarddach – Blechdach mit Vollholzschalung
- Versickerung: Regenwässer werden auf eigenem Grund versickert
- Wasserversorgung: öffentliches Netz

### **Umgebung & Infrastruktur**

Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit städtischer Nähe. Wien ist in 10–15 Autominuten erreichbar, dennoch lebt man hier abgeschirmt vom Trubel – am Wasser, im Grünen.

### **Infrastrukturelle Highlights:**

- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheke, Fachgeschäfte
- Öffis: Bus fußläufig, Bahnhof Hennersdorf & Wien Liesing gut erreichbar
- Bildungseinrichtungen: Kindergarten & Volksschule im Ort
- Gesundheit: Ärztliche Versorgung, nahegelegene Kliniken
- Freizeit: Spazierwege, Radwege, Sportanlagen und der See direkt vor der Tür

### **Besonderes Potenzial**

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für:

- Familien, die Raum, Qualität & Natur suchen
- Paare mit Homeoffice-Bedarf
- See-Liebhaber und Erholungssuchende
- Anleger, die eine wertstabile Premiumimmobilie mit Seltenheitswert suchen
- Menschen, die Stadt und Natur kombinieren wollen

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap