# Das Haus am See mit Ausbau-Potential. Der Traum vom eigenen Badestrand. Nähe Wien-Schwechat.




**Objektnummer: 2012/600**

**Eine Immobilie von PRO Immobilien KS GmbH & CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2454 Trautmannsdorf an der Leitha |
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 164,42 m² |
| **Nutzfläche:** | 203,17 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 116,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,58 |
| **Kaufpreis:** | 312.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 52,18 € |
| **Sonstige Kosten:** | 315,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

11.232,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Kurt Zöchling**

PRO Immobilien KS GmbH & CoKG


Badesee
Das Haus am See
720m2 Grund und 40m eigener Strand
Ebenen
Google Maps
PRO
IMMOBILIEN


PRO


PRO





















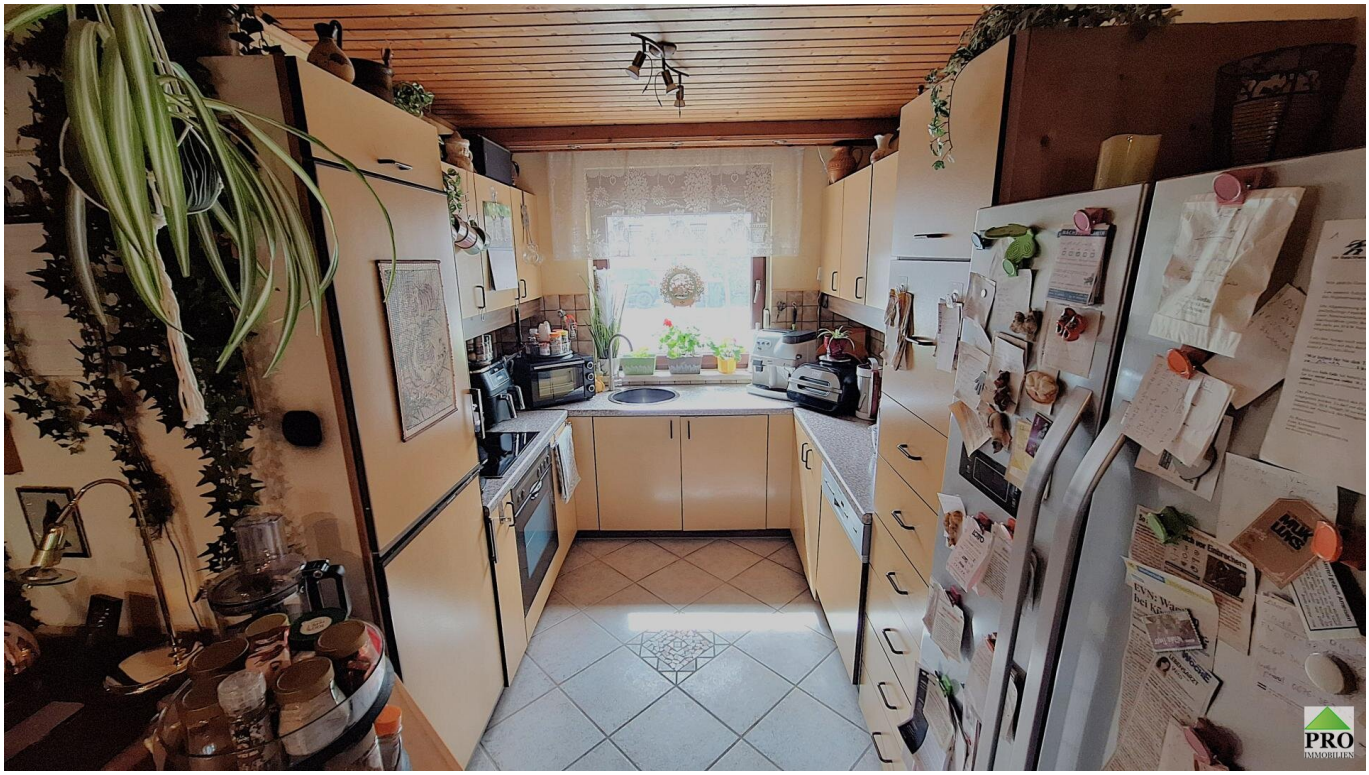



See






















20 min nach Wien
20 min zum Neusiedlersee
Trautmannsdorf Badesee
Google Maps

# Objektbeschreibung

Das Haus am See mit Ausbau-Potential. Der Traum vom eigenen Badestrand.

Nähe Wien-Schwechat.

Objektinformationen

• Objekttyp Einfamilienhaus

• Wohnfläche 164 m²

• Grundfläche 720 m²

• Zimmer 5+2

Ausstattung und Freiflächen

• Garage

• Abstellraum

• Garten

• Wintergarten

Preisinformation

Kaufpreis€ 312.000,-

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

_____

Objektbeschreibung

Das schönste Grundstück am Badesee Trautmannsdorf, bestehend aus 2 Parzellen mit dem ganzjährigen Gefühl auf Urlaub zu sein.

Das Haus am See ist eine Besonderheit für Menschen mit Familie, die großen Wert auf Freizeit und Verwirklichung ihres Traumes vom eigenen Haus mit Garten und Badestrand

legen. Das Haus wurde 1984 gebaut und durch diverse Zubauten im Laufe der Jahre vergrößert. Es verfügt aktuell über ca. 164m² Wohnfläche auf 2 Ebenen. Zusätzlich sind 2 Garagen und 2 überdachten Autoabstellplätze und ein Abstellplatz vor dem Haus für insgesamt 5 Fahrzeuge vorhanden. Ein gemauertes Gartenhaus, ein Bootsanlegesteg, Badetreppen zum See und der 40 m lange Privatstrand sowie ein Ziergarten mit perfekter Bepflanzung runden das harmonische Bild ab.

Das Haus kann als Hauptwohnsitz ganzjährig bewohnt werden.

Das Grundstück ist als "Superädifikat" bis 2082 (noch 58 Jahre) gepachtet (Unbefristeter Mietvertrag mit Weitergaberecht)

Das Areal ist Privatgrund und daher nur für Anrainer zugänglich Das Befahren mit Fahrzeugen ist deshalb nur für Befugte (Anrainer u. Besucher) möglich.

Die Nutzung des Badesees zum Baden, Bootfahren und Angeln ist für die Anrainer gestattet.

Lage:

Nur wenige Autominuten von Wien entfernt am privaten Badesee!

Badesee Trautmannsdorf a.d.Leitha (Bez. Bruck/L), ca. 15 Autominuten von Schwechat und ca.25 Min. nach Wien Oberlaa

Der Ort hat ca. 3.000 Einwohner. Ein Lebensmittelmarkt (ADEG), ein Kindergarten, die Volksschule, ein praktischer Arzt und einen Zahnarzt sind in unmittelbarer Umgebung. In der nahe gelegenen Bezirkshauptstadt Bruck a.d.L. finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten. Das bekannte Designer-Outlet Parndorf ist nur 20 Autominuten entfernt.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 720 m² großen Doppelparzelle direkt am See.

Der U-förmig angelegte Badesee liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Trautmannsdorf und besteht aus ca. 90 Grundstücken mit darauf errichteten Wohnhäusern.

Details und Ausstattung:

Einfamilienhaus auf Pachtgrund (Superädifikat) Sie sind Eigentümer des Hauses und eingetragener Dauerpächter des Grundstückes. Das Superädifikat kann verkauft oder vererbt werden. Dann muss aber der dazugehörige Pachtvertrag mit dem Grundeigentümer neu abgeschlossen werden.

Ytong Bauweise

Wärmeschutzfassade

Jalousien im ganzen Haus manuell, mit Motoren bei der Terrasse

Fließenböden

Flüssiggasheizung

Holzofen

Voll möbliert

Beziehbar nach Vereinbarung

EG

- Vorraum

- Wohnküche

- Wohnzimmer

- 2 extra Zimmer

- Badezimmer

- 2 WC

OG

- Schlafraum

- Wohnraum

- Kabinett

- Terrasse

- Doppelgarage

- Pergola – Abstellplatz für 2 PKW

-Gartenhaus ca. 20 m2

Kosten:

Kaufpreis EUR 312.000,-.

Betriebskosten inkl. Grundstücks-Pacht monatlich € 265,69

Stromkosten monatlich ca. €100,-

Zusatzinformationen

• Energiepass gültig bis: 07-2033

• Baujahr: 1984

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr): 116,9

HWB Energieklasse: D

fGEE: 1,58

fGEE Energieklasse: C

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <3.500m
Polizei <5.500m

**Verkehr**
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap