

# Exklusives Seehaus mit eigenem Ufer am Pöttschinger See



**Objektnummer: 1643/146**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7033 Pöttsching
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Derzeitige jährliche Pacht: EUR 7.345; Zahlung des Mietzins: bis 10.Juni jeden Jahres

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Caroline Viktoria Gütler**

Niki Gold Immobilien

































## Objektbeschreibung

### PRIVATES LAKE LIVING AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Es gibt Immobilien - und es gibt Orte, die ein Lebensgefühl verkörpern.

Dieses außergewöhnliche Seehaus am Pötttschinger See vereint moderne Architektur, absolute Privatsphäre und die unmittelbare Nähe zum Wasser zu einem Zuhause, das jeden Tag wie eine Auszeit erscheinen lässt.

Hier entsteht kein klassisches Wohnen - hier entsteht ein Lebensstil. Morgens mit Blick auf den ruhigen See aufwachen, die klare Luft einatmen, die Stille genießen und den Tag in einer Umgebung beginnen, die sonst nur aus exklusiven Rückzugsorten bekannt ist. Genau diese seltene Verbindung aus Natur, Ruhe und Qualität macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit.

[Hier klicken](#) um das Video anzusehen und das besondere Lebensgefühl erleben - entdecken Sie Ihr neues Zuhause bzw. Ihr Wohlfühlort!

### EIN ZUHAUSE MIT CHARAKTER - WOHNEN MIT SEEBLICK

Das im Jahr 2022 errichtete Haus präsentiert sich in einer klaren, modernen Architektursprache, die bewusst auf Licht, Raum und Blickbeziehungen setzt. Die Ausrichtung zum Wasser prägt das gesamte Wohngefühl - der See wird zum ständigen visuellen Mittelpunkt.

Auf rund 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt etwa 198 m<sup>2</sup> Nutzfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Rückzug harmonisch miteinander verbindet .

Bereits beim Eintreten eröffnet sich eine klare Raumstruktur, die fließend in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Dieser bildet das Herz des Hauses und überzeugt durch seine Offenheit sowie durch die direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten. Die hochwertig ausgestattete Küche fügt sich nahtlos in den Wohnraum ein und vereint Design und Funktion auf höchstem Niveau. Geräte von Bora und Bosch, ein integrierter Geschirrspüler sowie eine erhöhte Arbeitsfläche schaffen ein Umfeld, das sowohl im Alltag als auch bei besonderen Anlässen überzeugt.

Großflächige Fensterfronten lassen das Tageslicht tief in den Raum eindringen und öffnen den Blick in den Garten und weiter bis zum Wasser. Innen- und Außenbereiche gehen dabei nahezu übergangslos ineinander über.

Drei Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsorte, wobei eines direkten Zugang zum Balkon

hat und einen unverstellten Blick über den See ermöglicht - ein Ort, an dem der Tag mit einer außergewöhnlichen Perspektive beginnt.

Die beiden Bäder sind hochwertig und einheitlich ausgestattet und verfügen jeweils über ein WC. In beiden Räumen prägt portugiesischer Sandstein das Erscheinungsbild und verleiht den Flächen eine ruhige, natürliche Eleganz. Großzügige Walk-in-Duschen sowie eine klare, reduzierte Formensprache schaffen eine Atmosphäre, die an eine private Wellnesszone erinnert und konsequent auf Komfort und Ästhetik ausgerichtet ist.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Funktionalität im Alltag gelegt. Das untere Bad ist so positioniert, dass es über einen separaten Zugang von außen erreichbar ist, wodurch eine Nutzung möglich ist, ohne den Wohnbereich zu durchqueren. Diese Lösung unterstreicht die durchdachte Planung des Hauses und ermöglicht eine klare Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen - insbesondere im Zusammenspiel mit Garten und Seezugang ein spürbarer Mehrwert.

## **PRIVATER SEEZUGANG - WASSER ALS LEBENSELEMENT**

Ein herausragendes Privileg dieser Liegenschaft ist der direkte Seezugang über den eigenen Steg. Der Weg vom Wohnbereich bis ins Wasser erfolgt ohne Umwege - ein Luxus, der in dieser Form nur selten zu finden ist. Die unmittelbare Nähe zum Wasser prägt das gesamte Lebensgefühl und verleiht dem Alltag eine besondere Leichtigkeit. Ein spontaner Ausflug mit dem Stand-up-Paddle in den frühen Morgenstunden oder eine kleine Runde mit dem Boot in der Abendsonne schaffen Momente, die sonst nur aus Urlaubstagen bekannt sind.

Die eigene Anlegestelle macht diese Freiheit jederzeit erlebbar und unterstreicht den exklusiven Charakter des Hauses - der See wird nicht nur betrachtet, sondern Teil des täglichen Lebens. Ob ein erfrischender Sprung am Morgen, ruhige Stunden am Ufer oder lange Sommerabende mit Blick auf das Wasser - das Leben verlagert sich ganz selbstverständlich nach draußen.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie, während der Garten als private Rückzugszone fungiert und sanft bis zum Wasser führt. Eine bereits vorbereitete Fläche mit Stromanschluss für Sommerküche oder Grillbereich eröffnet zusätzlichen Gestaltungsspielraum und unterstreicht die Qualität dieses Außenkonzepts.

## **HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG UND TECHNIK**

Das Haus überzeugt durch eine moderne und durchdachte technische Ausstattung, die Komfort und Effizienz vereint. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung, die für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Im Obergeschoss ergänzt eine Klimaanlage das System und gewährleistet auch an warmen Tagen ein komfortables Wohngefühl.

Elektrisch steuerbare Rollläden unterstreichen den zeitgemäßen Standard und ermöglichen eine flexible Anpassung von Licht und Privatsphäre.

Die großzügige Garage mit rund 41,5 m<sup>2</sup> bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern ist zudem mit Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie Starkstromanschluss ausgestattet - eine zukunftsorientierte Ergänzung, die Funktionalität und Komfort verbindet.

## **BESONDERHEIT DER LIEGENSCHAFT**

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Pachtgrund im Modell eines Superädifikats mit einer Laufzeit von 10 + 10 Jahren. Diese Struktur ermöglicht den Zugang zu einer direkten Seelage, wie sie in dieser Form nur selten verfügbar ist. Ganzjähriges Wohnen wird geduldet, wodurch sich das Haus sowohl als Hauptwohnsitz als auch als exklusiver Rückzugsort eignet.

## **MEIN SERVICE**

Erleben Sie diese besondere Seeliegenschaft persönlich und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre direkt am Wasser überzeugen. Gerne organisiere ich einen individuellen Besichtigungstermin und begleite Sie auf dem Weg zu diesem außergewöhnlichen Zuhause bzw. Rückzugsort.

**Caroline Viktoria | Immobilienfachberaterin mit Herz**

? +43 664 300 56 26

## **PÖTTSCHING - RUHE, NATUR UND LEBENSQUALITÄT**

Pötttsching steht für eine Form von Ruhe, die bewusst gewählt ist. Die Region verbindet naturnahe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit und einer gewachsenen Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, dem See als zentralem Element und einer Vielzahl an Möglichkeiten, die Natur aktiv zu erleben. Zahlreiche Radwege und Laufstrecken machen Bewegung an der frischen Luft zu einem selbstverständlichen Teil des täglichen Lebens.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Anbindung: Wiener Neustadt und Eisenstadt sind jeweils in rund 15 Minuten erreichbar, während die Stadtgrenze Wiens (SCS Vösendorf) in etwa 30 Minuten liegt. Das Zentrum von Wien ist in rund 50 Minuten erreichbar und eröffnet zusätzliche Perspektiven für Beruf und Freizeit.

Auch für Familien bietet der Standort ideale Voraussetzungen. Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt im Ort, während weiterführende Schulen in Mattersburg, Eisenstadt,

Wiener Neustadt und Katzelsdorf gut erreichbar sind. Nahversorgung, Gastronomie und Infrastruktur liegen in komfortabler Distanz, ohne die Ruhe und Privatsphäre dieses besonderen Ortes zu beeinträchtigen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <1.000m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <6.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap