

## Privates Hideaway am Esterhazysee bei Eisenstadt



Luftbild Badeseer

**Objektnummer: 95395**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7061 Trausdorf an der Wulka
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	130.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

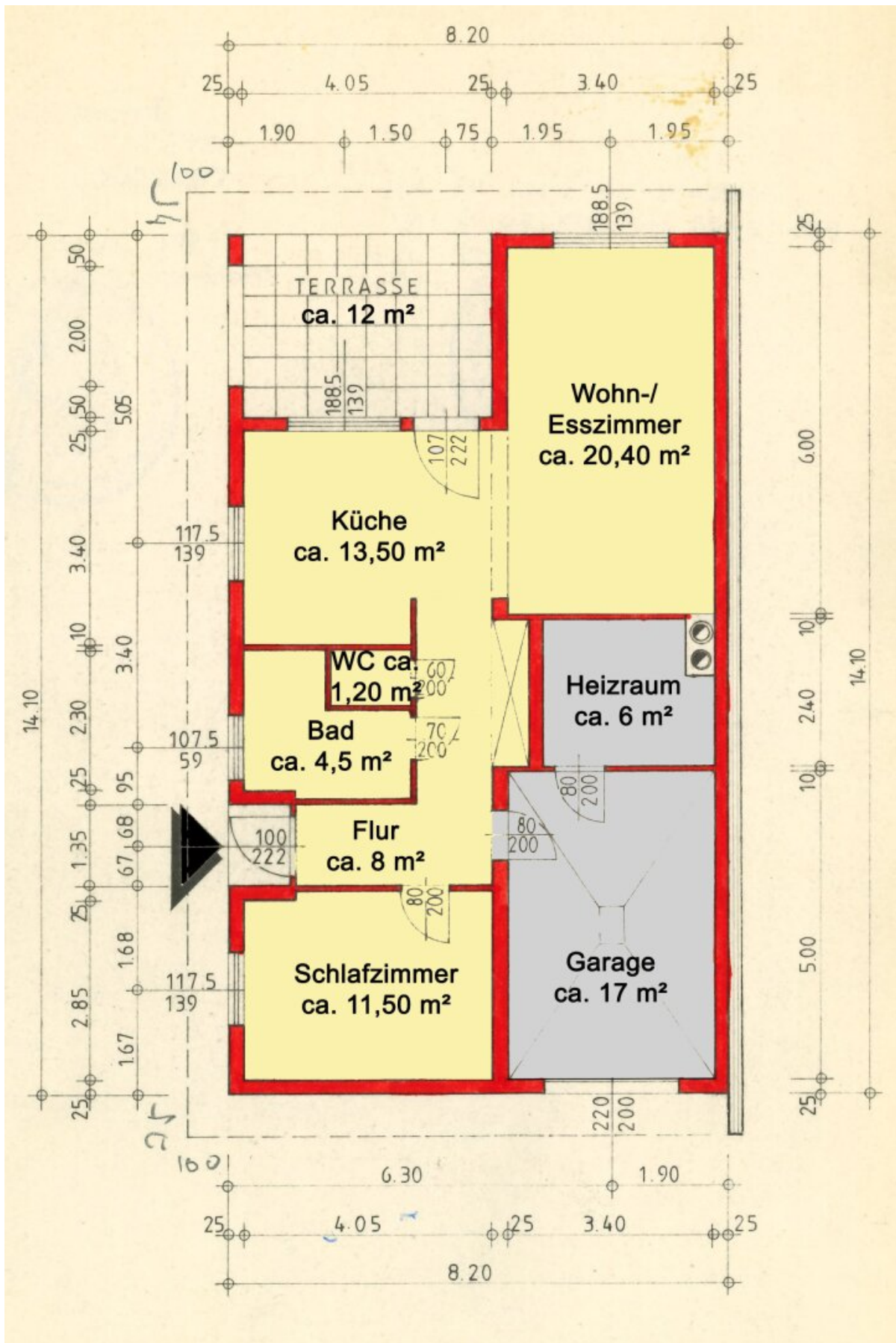
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Dieses charmante Sommerhaus liegt ruhig nahe dem Badensee in Trausdorf an der Wulka auf einem Pachtgrund und eignet sich ideal als Wochenend- oder Feriendomizil. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen zentralen Flur, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen offenen Wohnbereich mit Küche, Essplatz und Wohnzimmer. Von hier gelangt man auf die verglaste Terrasse mit Blick in den Garten. Ergänzt wird das Angebot durch Heizraum, Garage und zusätzlichen Stellplatz.

Der ebene Südostgarten lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein, der nahegelegene Esterhazysee mit Liegewiese ist fußläufig erreichbar. Die Infrastruktur ist trotz ruhiger Lage sehr gut: Eisenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinische Versorgung. Gute Busanbindungen, Bahnanschluss ab Eisenstadt sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Wien (ca. 45–60 Minuten) sorgen für hohe Mobilität.

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, mit einem Vormietrecht auf weitere 10 Jahre.

Basismiete 1. Vertragsperiode: € 5.518,00 / jährlich

Basismiete 2. Vertragsperiode: € 6.070,00 / jährlich

zuzüglich Betriebskosten derzeit: € 390,96 / jährlich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap