

## **Haus am See mit Arkaden und mediterranem Charakter – viel Platz, viele Möglichkeiten, viel Ruhe**



Gestaltungsvorschlag Garten - KI visualisiert

**Objektnummer: 5675/554**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7141 Podersdorf am See
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	301,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	578.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1



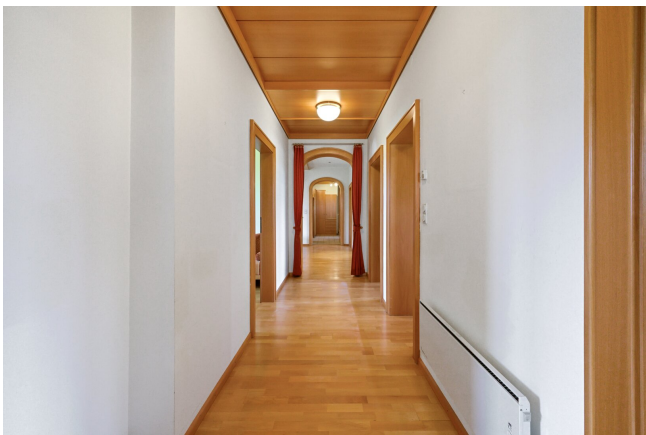


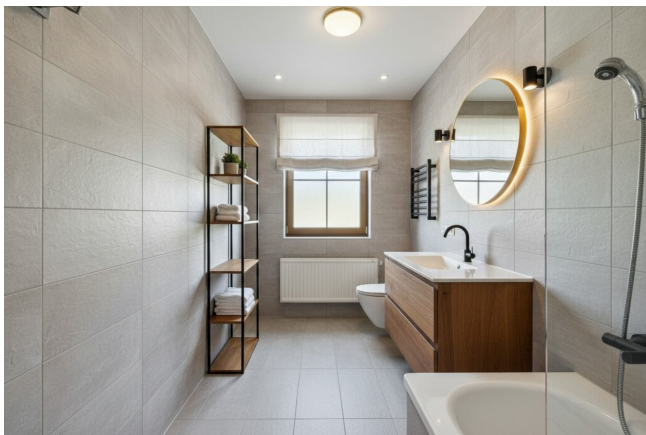






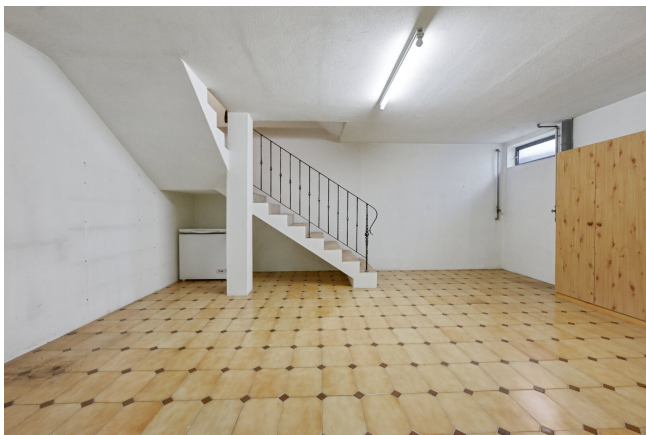






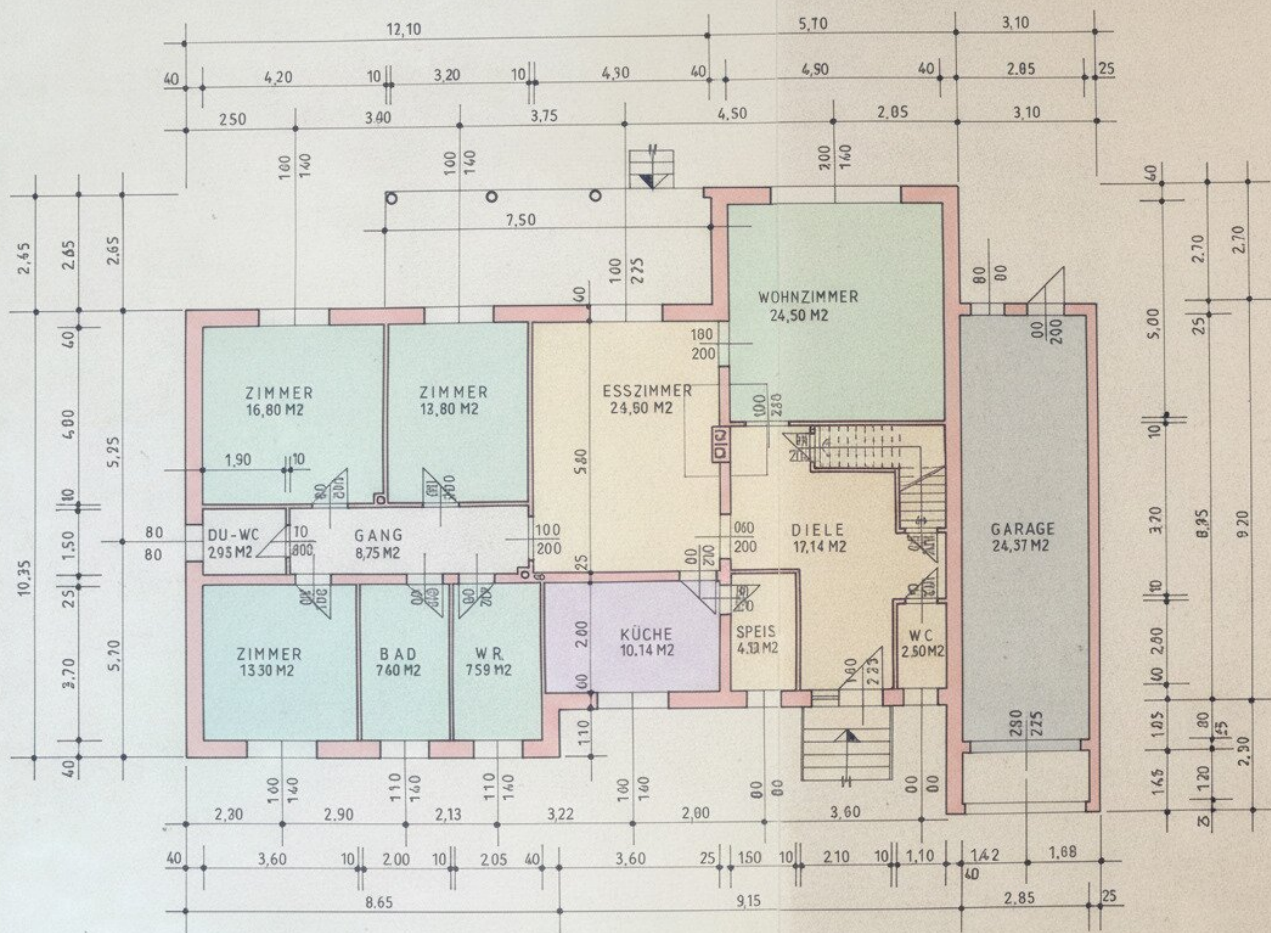




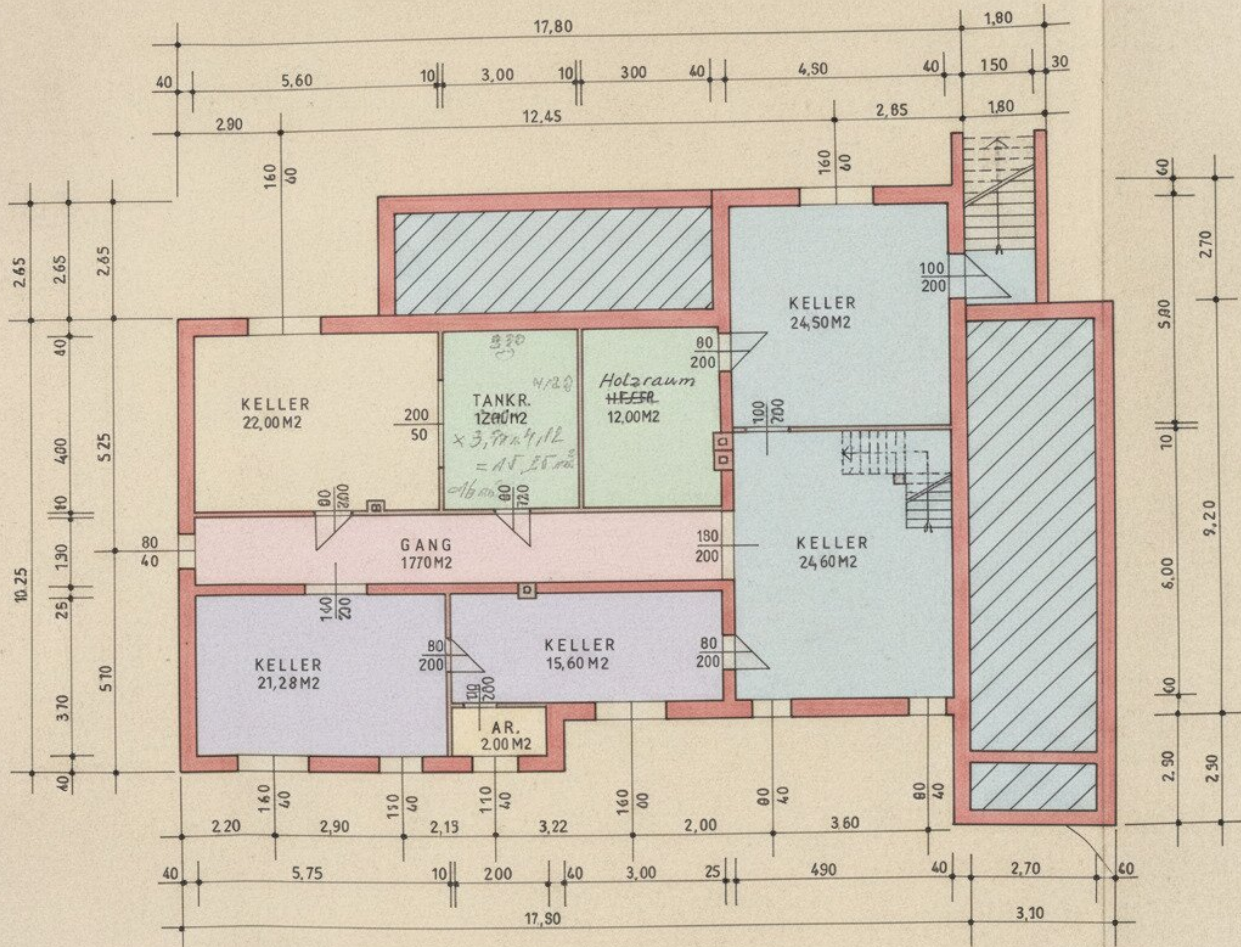








ERDGESCHOSS M = 1 : 100



KELLERGESSCH M = 1 : 100

## Objektbeschreibung

### **5 Gehminuten zum Neusiedler See. Haus am See mit Arkaden und mediterranem Charakter.**

In Podersdorf wird viel gesucht – aber selten findet man diese Kombination:

**ruhige Lage, großzügiger Grund und ein Haus, das heute schon funktioniert und morgen noch mehr kann.**

Genau das steht hier zum Verkauf.

Ein Bungalow mit dem Hauch eines Toskana-Stil, eingebettet in eine gewachsene Wohnstruktur, mit **über 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, großem Garten und Potenzial zur Weiterentwicklung.

### **Was dieses Haus besonders macht**

Die überdachte Terrasse mit Arkaden wird schnell zum zweiten Wohnzimmer – geschützt, großzügig und direkt mit dem Garten verbunden.

Der Garten selbst: rund 600 m<sup>2</sup>, ideal ausgerichtet, vielseitig nutzbar.

Platz für Kinder, Rückzug, Pool-Erweiterung oder einfach Ruhe.

Innen setzt sich dieser Eindruck fort:

klare Struktur, großzügige Räume, eine Aufteilung, die nicht erklärt werden muss.

### **Der Grundriss – alltagstauglich gedacht**

Im Erdgeschoss liegt der Fokus auf Funktion und Trennung:

- Wohnbereich und Esszimmer getrennt nutzbar
- Drei Schlafzimmer mit guter Größe
- Zwei Badezimmer

- Zentraler Eingangsbereich

Genau die Struktur, die Familien im Alltag brauchen.

## **Raumaufteilung**

### **152 m<sup>2</sup> Erdgeschoss**

- Eingangsbereich: 17,48 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 24,50 m<sup>2</sup>
- Esszimmer: 23,80 m<sup>2</sup>
- Küche: 10,14 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer: 13,32 m<sup>2</sup> / 16,80 m<sup>2</sup> / 12,80 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 1: 7,40 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2: 2,85 m<sup>2</sup>
- WC: 2,20 m<sup>2</sup>
- Waschraum: 7,59 m<sup>2</sup>
- Gang: 8,25 m<sup>2</sup>
- Terrasse (überdacht): ca. 20 m<sup>2</sup>

- Garage: 24,37 m<sup>2</sup>

## **150 m<sup>2</sup> Kellergeschoss (volle Raumhöhe)**

- 6 Räume zwischen ca. 15 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup>
- Kellerstüberl: 22,40 m<sup>2</sup>
- Heizraum: 12,00 m<sup>2</sup>
- WC: 2,00 m<sup>2</sup>
- Gang: 17,78 m<sup>2</sup>

Mehr als nur Stauraum – hier entsteht echte Nutzfläche.

## **Möglichkeiten, die man heute selten bekommt**

Die Visualisierungen zeigen, wie sich der Wohnraum mit einfachen Maßnahmen auf einen zeitgemäßen Stand bringen lässt.

Moderne, helle Wohnräume, reduzierte Gestaltung, offene Strukturen.

Die Basis dafür ist bereits vorhanden.

Zusätzlich:

- Rohdachboden mit rund 150 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial
- Großzügiger Keller für Hobby, Arbeiten oder zusätzliche Nutzung

Ein Haus, das sich anpasst – nicht einschränkt.

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 152 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt: ca. 302 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 902 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 600 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1991, Ziegelmassiv
- Heizung: Elektro + Kachelofen
- Beziehbar: sofort

## Lage

Podersdorf am See zählt zu den gefragtesten Orten rund um den Neusiedler See – und das nicht ohne Grund.

Hier trifft **Lebensqualität auf stabile Nachfrage**.

- Das **Strandbad Podersdorf** ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – einer der beliebtesten Zugänge zum Neusiedler See, mit weitem Ufer, Gastronomie und Freizeitangebot
- Die Region ist bekannt für **Wassersport, Radwege und Natur** – vom Sonnenuntergang am See bis zur morgendlichen Laufrunde im Nationalpark
- Gleichzeitig bietet Podersdorf eine funktionierende Infrastruktur:  
Nahversorgung, Gastronomie, Ärzte, Schule und Freizeitangebote direkt im Ort

- Die Nähe zu **Neusiedl am See** sowie die gute Anbindung Richtung Wien machen den Standort auch langfristig attraktiv

Die konkrete Lage im Ort überzeugt zusätzlich durch ihre Ruhe:

keine Durchzugsstraße, gewachsene Umgebung, viel Abstand.

Damit entsteht genau die Kombination, die viele suchen –

**Wohnen am See, ohne auf Alltagstauglichkeit zu verzichten.**

## **Kontakt für Rückfragen und Besichtigungstermine**

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478)

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.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap