

**Traumhafte und sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Pool und vielen Extras – Top-Lage – exklusiver Badeteichzugang nur für Bewohner!**



DHH mit Pool

**Objektnummer: 1801/108**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Pellendorf
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	588.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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

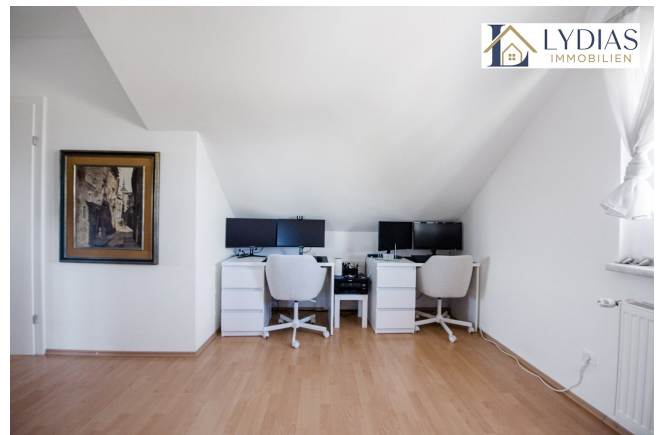


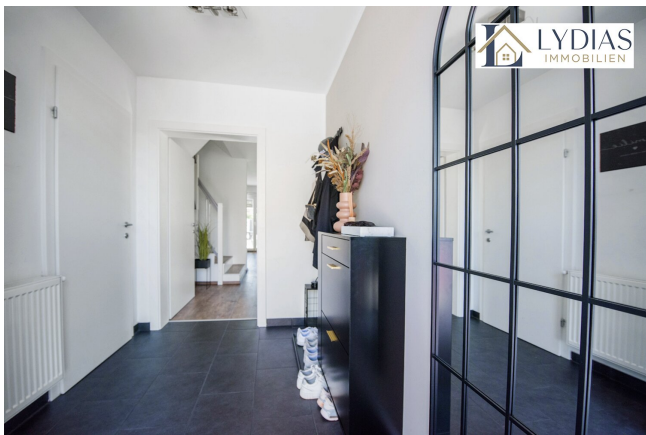












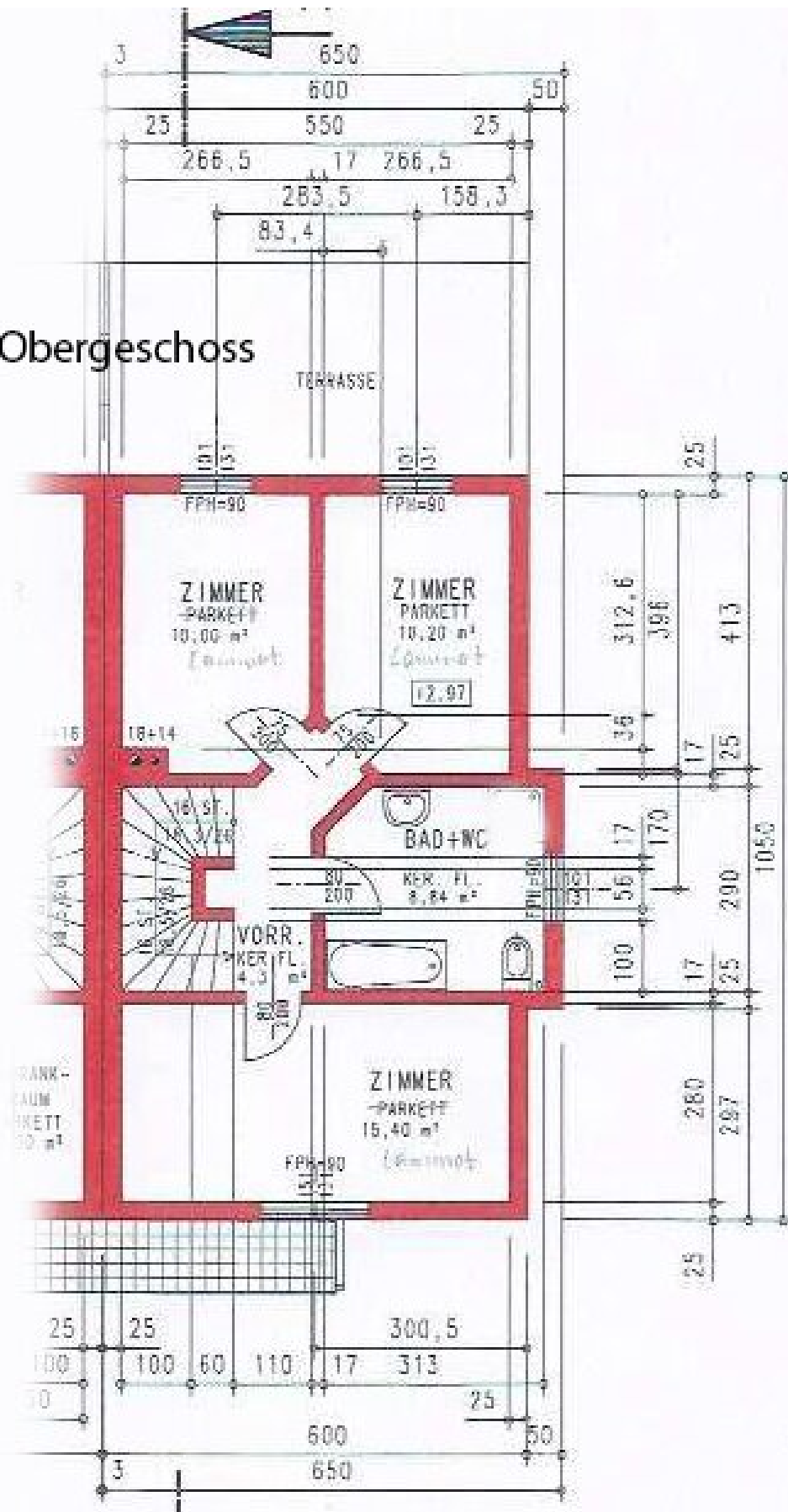








# 1. Obergeschoss







## Objektbeschreibung

Diese hochwertig errichtete und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Wohnqualität und eine Vielzahl an exklusiven Extras, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das im Jahr **ca. 2005 errichtete** Haus präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Architektur sowie eine **optimale Raumaufteilung**, bei der die **Zimmer zentral begehbar** sind. Bis auf ein **Zimmer** sind die Aufenthaltsräume **zum eigenen Garten ausgerichtet**. Der komplette Außenbereich - samt Pool mit Whirlpoolfunktion, Carport und Terrassenverfließungen wurden **im Jahr 2018 erneuert**.

Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 335 m<sup>2</sup>** bietet die Liegenschaft **ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie insgesamt **ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, verteilt auf **vier Ebenen – Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Kellergeschoss** mit **einem Hobbykeller**. Insgesamt stehen **fünf Zimmer** zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste bieten.

Ein besonderes Highlight ist der **traumhaft angelegte, sonnige Garten**. Hier lädt ein **luxuriöser Pool mit integrierter Whirlpoolfunktion und praktischer Abdeckung** zum Entspannen und Genießen ein. Ein **Geräteschuppen** ist ebenfalls vorhanden.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit, den **gemütlichen Schvedenofen** und den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Hochwertige Böden: **Fliesen in den Nassräumen und Küche, Vinylboden im Wohnzimmer** sowie **in den Schlafräumen** unterstreichen den modernen und zugleich wohnlichen Charakter des Hauses.

Ein besonderes Privileg für die Bewohnerinnen und Bewohner von Pellendorf ist **der exklusive Zugang zum idyllischen Badesee**. Zusätzlich steht eine **weitläufige Grün- und Liegewiese** zur Verfügung, die ausschließlich von den Ortsansässigen genutzt werden darf.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss

- Wohn- & Essbereich mit modernen Schvedenofen und Zugang zur Terrasse, Garten und Pool
- Separate Küche – erreichbar vom Wohnzimmer

- Vorraum mit Garderobe
- WC
- Zugang in den Kellerbereich

## **1. Obergeschoss**

- Zimmer 2 mit Zugang zu einem begehbaren Kleiderraum - straßenseitig
- Zimmer 3 - Blick zum eigenen Garten
- Zimmer 4 - Blick zum eigenen Garten
- Badezimmer mit Badewanne und WC (Anbringung einer zusätzlichen Dusche ist möglich)

## **2. Obergeschoss**

- Zimmer 5 - Blick zum eigenen Garten
- Separater Kleiderraum
- Bereich für Schreibtische o.ä.

## **Keller ca. 48 m<sup>2</sup>**

- Hobbyraum
- Werkzeugraum
- Waschraum

**Der Keller** erweitert das Raumangebot und bietet mit einem **großzügigen Hobbyraum** einem **Waschraum**, einem **Werkzeugraum** und **Abstellflächen** (unter der Treppe) höchsten Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über **eine Gasheizung**. **Diese wurde 2018 erneuert**, wodurch sich der **Gasverbrauch wesentlich reduziert** hat.

Für Fahrzeuge steht der Carport zur Verfügung. Ein durchdachtes Einfahrttor ermöglicht die direkte Zufahrt auf das Grundstück. Zudem sind vor dem Haus ausreichend Stellplätze vorhanden.

Das Mobiliar (bis auf die Küche) ist nicht Gegenstand des Kaufvertrags und wird von den Verkäufern nicht mitveräußert.

### **Hinweis:**

*Der Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Kennwerte HWB und fGEE werden ergänzt, sobald diese vorliegen.*

## **Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung an Wien**

Die Doppelhaushälfte vereint naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt: Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie Wien in nur etwa 10 Minuten.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür:

- Spaziergänge, Radfahren und Joggen im angrenzenden Naturschutzgebiet (nur ca. 3 Gehminuten entfernt)
- Fußballplatz direkt neben der Doppelhaushälfte
- Schwimmen im eigenen Pool oder im Badesee in Pellendorf (eigenen Zugang nur für Bewohner von Pellendorf)

### Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Kindergarten direkt in Pellendorf
- BILLA in nur etwa 2 Autominuten erreichbar
- Volksschule im Nachbarort Himberg
- Nur ca. 5 Minuten zur S1-Anschlussstelle Schwechat Süd
- Autobusverbindung direkt in Pellendorf mit Anbindung an Himberg, Schwechat und Wien

### Fazit

Diese Liegenschaft bietet großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung, eine Top-Lage und vieles mehr in einer beliebten Gegend. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

### Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap