

**Traumruhelage, viel Platz, viel Potenzial – wohnen, wo
schon die Römer gerne waren**



Haus mit großer Terrasse_Gartenseite

Objektnummer: 7939/2300163182

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2404 Petronell-Carnuntum
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	111,00 m ²
Lagerfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	111,00 m ²
Heizwärmebedarf:	160,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

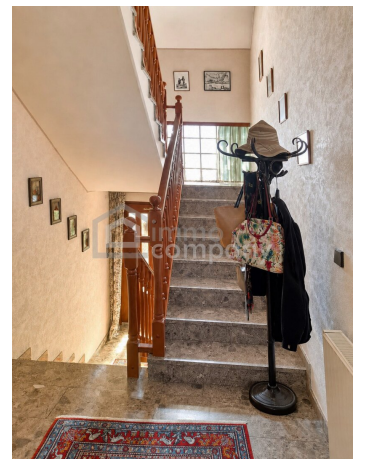


Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf











*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

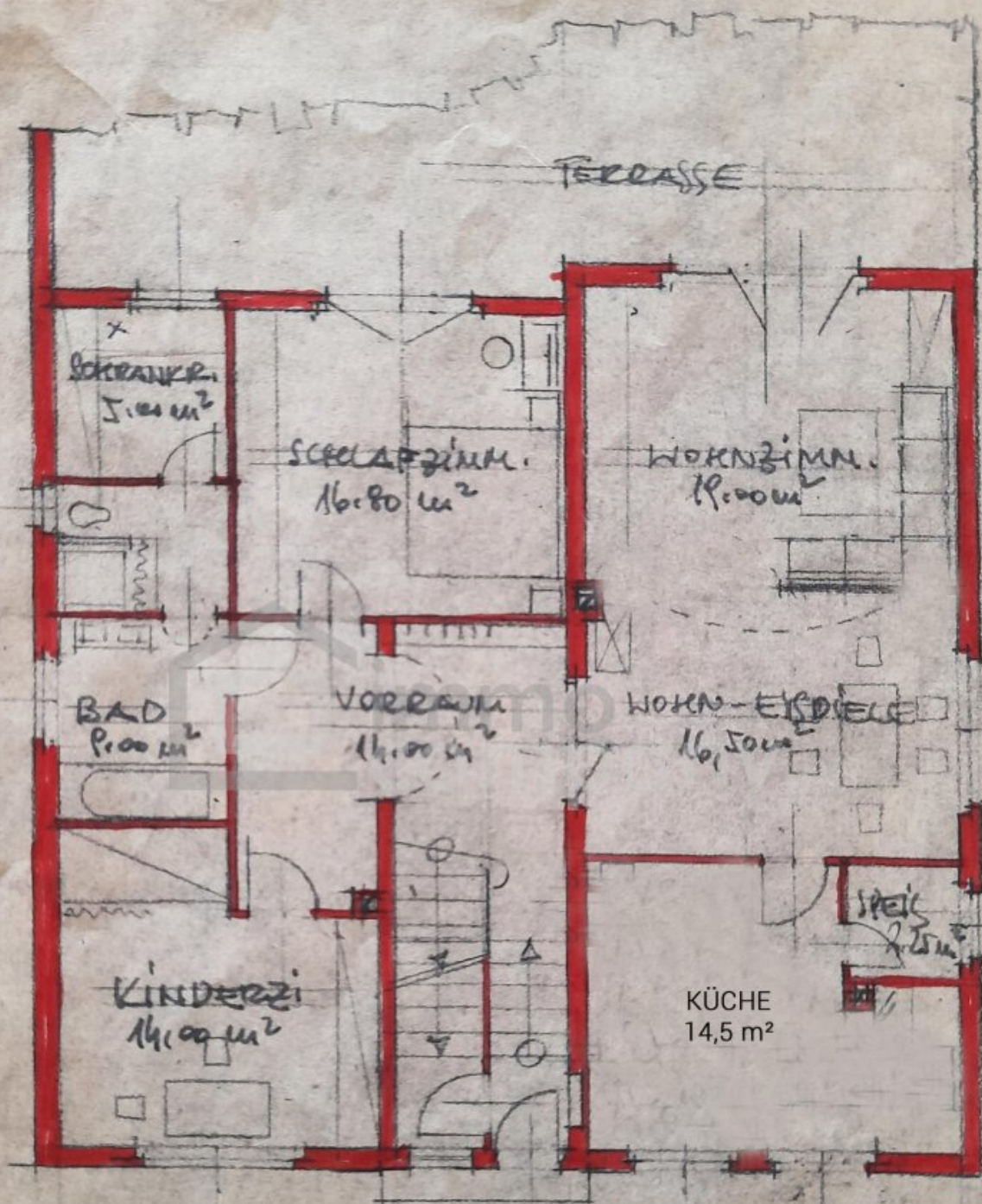
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company   @immocompany

Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause 

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



12.00

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus in absoluter Ruhelage – gepflegt, laufend modernisiert und mit enormem Potenzial

Dieses außergewöhnlich gepflegte Wohnhaus in Petronell-Carnuntum bietet weit mehr, als man auf den ersten Blick vermuten würde. Auf einem Grundstück mit rund 533 m² erstreckt sich das Haus über drei großzügige Ebenen und bietet damit ein beeindruckendes Platzangebot für Wohnen, Familie, Gäste, Hobby und individuelle Zukunftspläne.

Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Straße. Gegenüber beginnen bereits Felder und Natur – eine Lage, die Ruhe, Weitblick und ein besonders angenehmes Wohngefühl miteinander verbindet.

Großzügiges Erdgeschoß mit viel Wohnkomfort

Das Erdgeschoß verfügt über rund **111 m² Wohnfläche** und überzeugt durch seine angenehme Großzügigkeit und eine sehr gut nutzbare Raumaufteilung.

Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die beeindruckende Terrasse, die sich nahezu über die gesamte Gartenseite des Hauses erstreckt.

Die große Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und begeistert mit einem großzügigen Panoramafenster Richtung Felder. Gerade dieser Blick ins Grüne unterstreicht die besondere Lage des Hauses.

Zwei Schlafzimmer, ein separater Schrankraum sowie ein großzügiges Badezimmer vervollständigen diese Wohnebene.

Auch bei den Materialien wurde Wert auf Qualität gelegt. Hochwertige Böden aus **Marmor, Granit und Parkett** unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Das Badezimmer entspricht in seiner Farbgestaltung dem Stil seiner Zeit, präsentiert sich jedoch außergewöhnlich sauber, hochwertig ausgeführt und kaum abgewohnt.

Terrasse und Garten – geschützter Rückzugsort mit viel Privatsphäre

Ein besonderes Highlight ist die rund **30 m² große Terrasse**. Mit einer Breite von rund **12 Metern** erstreckt sie sich nahezu über die gesamte Gartenseite des Hauses und erweitert den Wohnbereich auf besonders angenehme Weise ins Freie.

Die Terrasse ist mit einem **Glasdach** überdacht und seitlich ebenfalls verglast, wodurch ein angenehmer Wind- und Wetterschutz entsteht. Der Terrassenboden ist mit hochwertigem **Granit** ausgeführt, Geländer und Stiege bestehen aus **Aluminium** bzw. **Edelstahl**.

Direkt anschließend befindet sich ein **liebevoll gepflegter und nahezu vollständig uneinsehbarer Garten**. Dichte, gewachsene Hecken sorgen für viel Privatsphäre, während gepflegte Gräser, Sträucher und weitere Bepflanzungen eine ruhige, grüne Atmosphäre schaffen.

Gerade diese Kombination macht den Garten besonders angenehm: Er bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Genießen und für gemütliche Stunden im Freien, bleibt dabei aber bewusst überschaubar und dadurch gut zu pflegen.

Voll unterkellert – beheizt und vielseitig nutzbar

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Der rund **111 m² große Keller ist teilweise an die zentrale Ölheizung angeschlossen und über Radiatoren beheizt**, was die Nutzung deutlich angenehmer und vielseitiger macht.

Neben der integrierten Garage befinden sich hier unter anderem eine Waschküche, der Heizraum mit Tankanlage, ein Gäste- bzw. Freizeitraum sowie ein separates WC. Der Gäste-/Freizeitraum bietet sich dadurch besonders gut für Besucher, Jugendliche, Hobby oder Arbeiten an. Eine Dusche ist hier grundsätzlich möglich.

Zusätzlich befinden sich im Keller ein **Jacuzzi** sowie eine **Infrarotkabine**.

Auch die gesamte Terrasse ist unterkellert. Unter diesem Bereich befinden sich zwei weitere trockene, saubere Räume mit Licht und separatem seitlichem Zugang, die sich ideal als Hobbyräume, Werkstatt, Lager oder zusätzlicher Stauraum eignen.

Dachgeschoß mit bereits vorbereitetem Ausbaupotenzial

Besonders spannend ist das großzügige Dachgeschoß mit rund **100 m² Grundfläche**.

Der Stiegenaufgang ist bereits vollständig ausgeführt und verfügt über ein hochwertiges **Vollholzgeländer**. Im Dachgeschoß befinden sich bereits zwei normale Fenster mit

Außenjalousien und Insektenschutz.

Auch die technischen Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau wurden bereits weitgehend vorbereitet: **Estrich ist vorhanden, Strom sowie Wasser und Abwasser sind vorbereitet.**

Damit eröffnet sich hier enormes Potenzial. Je nach Bedarf könnten mehrere zusätzliche Räume, ein großzügiger Familienbereich oder sogar eine eigene Wohnebene entstehen. Für den vollständigen Innenausbau fehlen im Wesentlichen noch Dämmung und Innenverkleidung.

Laufend investiert und außergewöhnlich gepflegt

Das Haus wurde über viele Jahre sehr sorgfältig instand gehalten und laufend modernisiert.

Zu den wesentlichen Investitionen zählen unter anderem:

- **dreifach verglaste Fenster aus 2015**
- **Außenjalousien und Insektenschutz**
- erneuerte und **wärme gedämmte Fassade**
- **PREFA-Qualitätsdach aus 2012**
- **hochwertiger Aluminiumzaun mit neuem Eingangstor**
- **moderne Ölheizung**
- Tankvolumen von rund **6.000 Litern**
- hochwertige Bodenbeläge aus Marmor, Granit und Parkett

Die derzeitigen Eigentümer haben zu den ausgeführten Arbeiten Rechnungen und Unterlagen aufbewahrt. Dadurch sind die laufenden Investitionen und Modernisierungen auch

nachvollziehbar dokumentiert.

Garage, Carport und praktische Verbindung zum Garten

Neben der im Kellergeschoß integrierten Garage steht zusätzlich ein **Carport** zur Verfügung.

Besonders praktisch ist die **versperrbare Glas-Schiebetüre vom Carport direkt in den Gartenbereich**. So können beispielsweise Pflanzen, Blumenerde, Gartengeräte oder Einkäufe bequem in den Garten gebracht werden, ohne diese durch das Wohnhaus tragen zu müssen.

Auch dieses Detail zeigt, wie funktional und alltagstauglich das Haus angelegt ist.

Lage – Natur, Geschichte und gute Erreichbarkeit

Petronell-Carnuntum verbindet ländliche Ruhe mit guter Verkehrsanbindung und einem außergewöhnlich geschichtsträchtigen Umfeld.

Der Ort liegt direkt an der **B9**, die eine rasche Verbindung in Richtung **Schwechat, Wien, Hainburg und Bratislava** ermöglicht. Damit eignet sich die Lage auch sehr gut für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch wichtige Zentren gut erreichen möchten.

Besonders prägend ist die lange Geschichte des Ortes: Petronell-Carnuntum ist eng mit der **Römerzeit** verbunden und bietet mit seinem historischen Umfeld ein ganz besonderes Flair. Dazu kommen die weitläufige **Aulandschaft**, zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie der nahegelegene **Donauradweg**, der praktisch vor der Haustüre beginnt.

Auch kulturell hat der Ort einiges zu bieten – unter anderem das historische Schloss sowie das gesamte Umfeld rund um Carnuntum.

Für den täglichen Bedarf und eine umfassendere Infrastruktur liegt **Hainburg an der Donau** nur wenige Fahrminuten entfernt. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte und weitere städtische Einrichtungen bis hin zum **Landeskrankenhaus Hainburg**.

So verbindet die Lage auf besonders angenehme Weise **Ruhe, Natur, Geschichte und gute Erreichbarkeit**.

Viel Platz, Ruhe und Möglichkeiten für die Zukunft

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die großzügiges Wohnen, viel Platz und Ruhe suchen und gleichzeitig die Möglichkeit schätzen, zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Kombination aus rund **111 m² Wohnfläche im Erdgeschoß**, einem vollständig nutzbaren Kellergeschoß mit Garage und vielseitigen Nebenräumen, einem vorbereiteten Dachgeschoß mit großem Ausbaupotenzial, der rund **12 Meter breiten Terrasse**, dem geschützten Garten und der Lage unmittelbar an Feldern und Natur macht diese Immobilie besonders vielseitig.

Wer ein sehr gepflegtes Zuhause mit Substanz, Privatsphäre, Platzreserve und Entwicklungsmöglichkeiten sucht, findet hier eine außergewöhnlich interessante Gelegenheit.

Ich freue mich auf Ihre Besichtigung

Gerne nehme ich mir ausreichend Zeit, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zu zeigen und alle Ihre Fragen in Ruhe zu beantworten.

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung **auch am Wochenende** möglich.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Sie vielleicht schon bald persönlich in Petronell-Carnuntum begrüßen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <4.000m

Post <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap