Architektonisches Juwel – Intelligentes Passivhaus in Südmähren: Ladna



Objektnummer: 4157

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Tschechische Republik
PLZ/Ort:	691 46 Ladná
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien

T 0664-404-15-47
H +43 / 664 - 4041547

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





























































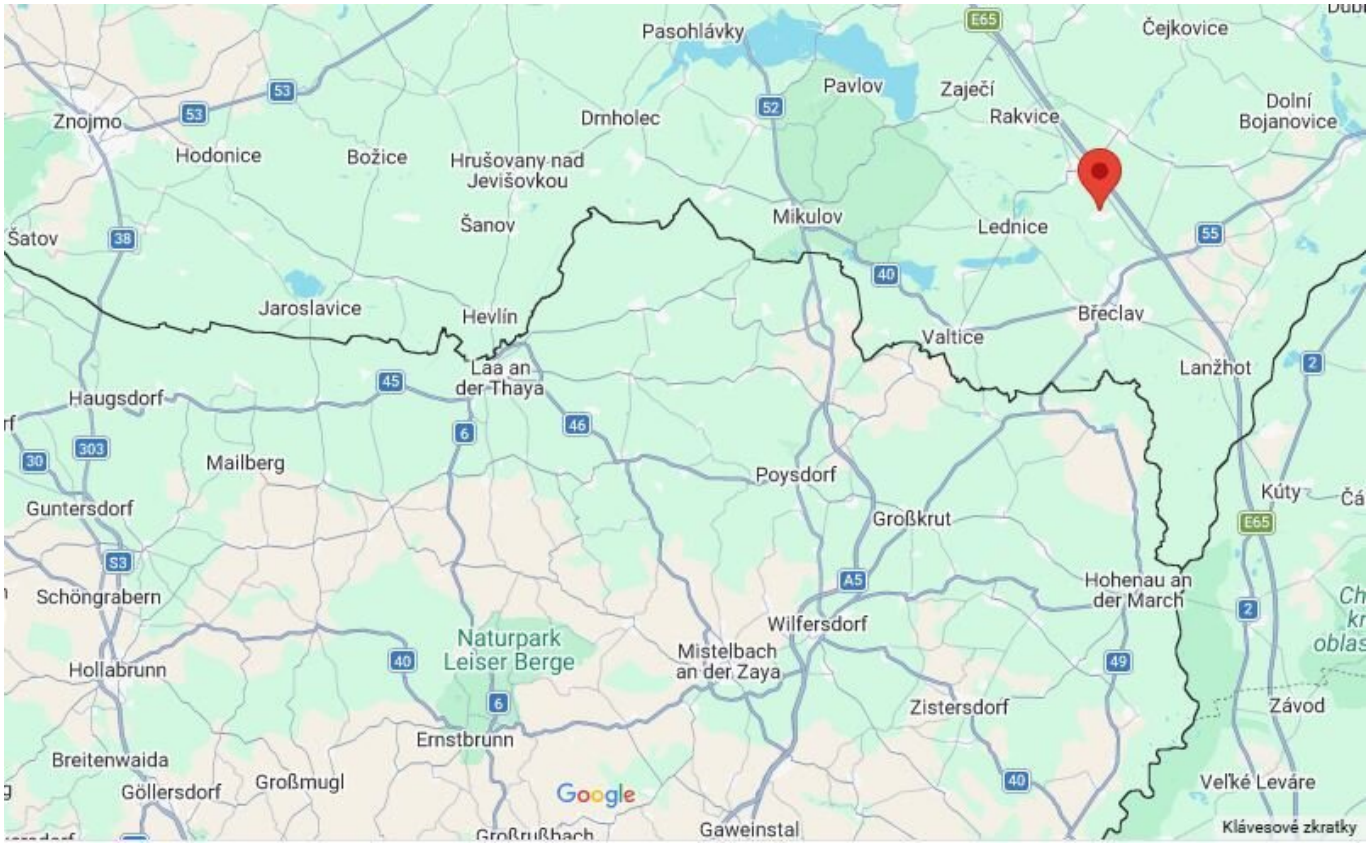











Pasohlávky
Čejkovice
Pavlov
Zaječí
Rakvice
Dolní Bojanovice
Znojmo
Dmholec
Hodonice
Božice
Hrušovany nad Jevišovkou
Šanov
Mikulov
Lednice
Šatov
Jaroslavice
Hevlín
Břeclav
Valtice
Laa an der Thaya
Lanžhot
Haugsdorf
Mailberg
Poysdorf
Kúty
Guntersdorf
Großkrut
Schöngrabern
Hohenau an der March
Wilfersdorf
Naturpark Leiser Berge
Mistelbach an der Zaya
Hollabrunn
Zistersdorf
Závod
Ernstbrunn
Breitenwaida
Göllersdorf
Großmugl
Veľké Leváre
Gaweinstal
Google
Klávesové zkratky

Objektbeschreibung

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in diesem außergewöhnlichen Passivhaus, das durch Architektur, Energieeffizienz und Lage besticht. Das Gebäude der Energieeffizienzklasse A vereint modernste Technologie mit einem intelligenten Designkonzept und bietet höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen, naturverbundenen Umgebung.

Highlights:

Architektonisches Juwel: Modernste Passivhaus-Bauweise mit höchster Energieeffizienzklasse A.

Intelligentes Wohnen: Das Haus ist als intelligentes Niedrigenergie-Objekt konzipiert.

Traumhafte Lage: Gelegen in einer ruhigen Gegend in Südmähren mit direktem Blick auf die malerischen Pollauer Berge (Pálava).

Optimale Anbindung: Strategisch günstig gelegen – nur ca. 1 Autostunde von Wien entfernt, ideal für Pendler oder als Zweitwohnsitz.

Kaufpreis: € 1.500.000,--

Zusatzinformationen: Dieses Angebot richtet sich an anspruchsvolle Kunden, die Wert auf Nachhaltigkeit, Design und exklusive Wohnqualität legen. Durch die Nähe zur österreichischen Grenze ist die Immobilie auch für Käufer aus dem Großraum Wien besonders attraktiv.

Lageeinschätzung: Pálava besteht aus einem 83 km² großen Schutzgebiet mit den Pollauer Bergen und der Thaya-Aue; der Hauptkamm erstreckt sich über etwa 12 km von Dolní V?stonice bis Mikulov, der höchste Gipfel ist der D?vín mit rund 550 m. Das Gebiet ist seit 1976 geschützt und seit 1986 UNESCO-Biosphärenreservat; zusätzlich ist es Teil von Natura 2000.

Standortbewertung: sehr starke landschaftliche Qualität, Weinbau- und Naherholungswert,

aber zugleich hohe Schutzsensibilität und damit typischerweise eingeschränkte Entwicklungsspielräume. Die Lage ist daher vor allem für Wohnen mit Landschaftsbezug, Freizeit, Tourismus oder behutsame Projektentwicklung interessant.

Für Wien-Bezug ist Pálava interessant, wenn dir Landschaft und Nähe zur österreichischen Grenze wichtiger sind als tägliche urbane Infrastruktur. Für regelmäßiges Pendeln ist die Lage brauchbar, aber wegen fehlender direkter Bahnverbindung und der ländlichen Struktur nur bedingt komfortabel.

Die Pollauer Berge/Pálava sind landschaftlich sehr attraktiv, aber als Standort eher **Natur- und Tourismuslage** als klassische urbane Infrastruktur-Lage. Für Wien ist die Region recht gut erreichbar: über die Straße liegt Mikulov rund 80 km von Wien entfernt, und die internationale Verbindung Wien–Brünn läuft auf österreichischer Seite über die A5 bis an die Grenze bei Mikulov/Drasenhofen.

Anbindung nach Wien: Die wichtigste Straßenachse ist die Verbindung Wien–Mikulov–Brünn; laut Quelle beträgt die Straßenentfernung Wien–Mikulov etwa 80,1 km. Die österreichische A5 wurde bis zur Staatsgrenze bei Mikulov bzw. Drasenhofen verlängert, und die Umfahrung Drasenhofen wurde 2022 freigegeben.

Mit der Bahn ist die Lage weniger direkt: Es gibt keine Direktverbindung Wien–Mikulov, sondern Umstiege, etwa über B?eclav. Damit ist die Region für Pendeln nach Wien grundsätzlich machbar, aber klar autoorientierter als ein Wiener Umlandstandort mit S-Bahn-Anschluss.

Infrastruktur vor Ort: Mikulov ist das naheliegende Versorgungszentrum für Pálava; dort werden auch Schutzgebiet, touristische Informationen und lokale Infrastruktur gebündelt. Die Region ist touristisch gut erschlossen, aber die Infrastruktur ist eher kleinräumig und auf Nahversorgung, Weinbau und Ausflugsgäste ausgerichtet.

Für Wien-Bezug ist Pálava interessant, wenn dir Landschaft und Nähe zur österreichischen Grenze wichtiger sind als tägliche urbane Infrastruktur. Für regelmäßiges Pendeln ist die Lage brauchbar, aber wegen fehlender direkter Bahnverbindung und der ländlichen Struktur nur bedingt komfortabel.

Konditionen:

Kaufpreis: € auf Anfrage

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP

Kaufvertragserrichtungskosten + Treuhand: nach den Tarifen der RA und Notare;

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic Radisa** +43 / 664 - 404 15 47 oder per E-Mail an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.