Eine Villa vor den Toren von Wien und der Nähe zum Neusiedlersee



Objektnummer: 606

Eine Immobilie von IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2453 Sommerein
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	308,00 m²
Nutzfläche:	473,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	165,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Lackner

IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH
Bahnhofstraße 9
4950 Altheim








IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at






IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at




IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at


KI-bearbeitet
IMMOBILIEN ING. LACKNER






IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at






IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at


IMMOBILIEN ING. LACKNER


IMMOBILIEN ING. LACKNER


IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at


KI-bearbeitet
IMMOBILIEN ING. LACKNER


KI-bearbeitet
IMMOBILIEN ING. LACKNER


KI-bearbeitet
IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at






IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at






IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at






IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at



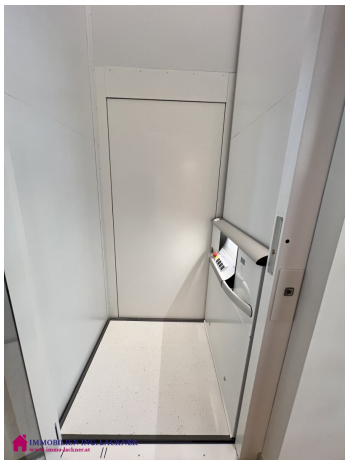

IMMOBILIEN ING. LACKNER


IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at






IMMOBILIEN ING. LACKNER




IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at


IMMOBILIEN ING. LACKNER

Objektbeschreibung

Eine Villa vor den Toren von Wien und der Nähe zum Neusiedlersee

Großzügiges Wohnen am Leithagebirge in Sommerein!

Mit Sommerein befindet man sich nur einen Katzensprung entfernt zum schönen Neusiedlersee (nur 18 km). Mit Neusiedl am See und Baden bei Wien steht diese schöne Villa in dieser wunderbaren Weingegend. Dementsprechend wurde ein Weinkeller auf dem Grundstück errichtet der den örtlichen Traditionen und Weinliebhabern nachempfunden wurde.

Charakter, der bleibt

Die Villa verbindet eine eigenständige, **italienisch inspirierte Architektur** mit einer erhöhten Lage über Sommerein. Säulen am Entree, gegliederte Fassaden und **großzügige Terrassen** geben dem Haus eine repräsentative Präsenz. Der Blick öffnet sich über den Ort und das **Wiener Becken**.

Materialien mit Persönlichkeit Die Bestandsunterlagen dokumentieren **Sölker, griechischen und indischen Marmor**, Seidenholztüren, Stuckelemente und einen **Kamin**. Das vollverschalte Dach mit Schieferdeckung ergänzt den architektonischen Anspruch. Die **Erneuerungen 2025/2026** führen dieses Haus in eine neue Nutzungsphase: mit modernisierten Oberflächen, **neuen Bädern** und einer komfortablen Verbindung der Geschosse.

Neue Qualität im Alltag

Die mitgeteilten Sanierungs- und Umbauarbeiten betreffen wesentliche Bereiche des Wohnkomforts und der Außenanlagen. Besonders prägend ist der Lift, der Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss verbindet.

2. **Fenster und Fassade**

   Neue Fenster; Fassade instandgesetzt und neu gestrichen.

4. **Komfort über alle Ebenen**

   Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss.

6. **Böden und Raumaufteilung**

Großteils neue Böden sowie Veränderungen der Raumaufteilung.

8. **Bäder und Toiletten**

   Neue Bäder und Toiletten.

10. **Küche**

    Komplett neue Küche inklusive hochwertiger Küchengeräte.

12. **Einliegerwohnung**

    Ein voll ausgebautes Appartement mit Dusche und Toilette befindet sich im Kellergeschoß der Villa

14. **Pool und Garten**

    Poolsanierung mit neuer Folie; Bachlauf nach den Originalplänen erneuert und Garten entsprechend der ursprünglichen Planung wiederhergestellt.

Bestandscharakter und zeitgemäßer Wohnkomfort.

Freiraum vor der Haustür

Auf einem **Grundstück von 2.386 m²** entsteht ein großzügiger Rahmen für **Wohnen im Grünen**. Terrasse, Pool, Gartenlaube und Bachlauf bilden unterschiedliche Orte für **Ruhe, Begegnung und Erholung**. Ein Garten mit eigener Handschrift. Die Gartenanlage wurde **landschaftsarchitektonisch gestaltet**. Nach der Eigentümerinformation wurden der **Bachlauf erneuert** und der Garten 2025/2026 wieder entsprechend der ursprünglichen Planung hergestellt.

Pool und besondere Rückzugsorte

Der Pool mit einer Größe von 4 mal 12 Metern erhielt im Zuge der Sanierung eine neue Folie. Eine überdachte Poolterrasse mit genügend Platz für Ihre Liegen und Sitzmöglichkeiten und zusätzlich ausgestattet mit einer Solarheizung für kühle Abende, ergänzen die Außenanlage perfekt. Die Villa mit Pool und Gartenteich liegt eingebettet in einen wunderbaren Landschaftsgarten der von Gärtnern liebevoll gestaltet wurde und eine Wohlfühloase darstellt.

Rückzug am Leithagebirge

Die Villa liegt erhöht am **Ende einer Sackgasse**. Die Zufahrt erfolgt über eine **ruhige**

Zufahrtsstraße. Die geringe Bebauungsdichte und die **offene Aussicht** prägen den Charakter dieses Standorts.

Ein Standort mit Abstand zum Alltag. Erhöhte Lage - Blick über das Wiener Becken - Letzte Liegenschaft in der Sackgasse · Großzügiger Garten

Natur und Freizeit

Die Landschaft des Leithagebirges bietet Raum für Spaziergänge und Wanderungen. In der Umgebung verbindet sich das Wohnen im Grünen mit den Freizeit- und Genussangeboten der Region. Das Gemeindegebiet Sommerein liegt inmitten und direkt angrenzend, an mehreren bedeutenden Naturschutzgebeiten.

Alltag und Familie

Kindergarten und Volksschule befinden sich in Sommerein. Nahversorgung und weitere Dienstleistungen sind in Geh- beziehungsweise Fahrdistanz erreichbar.

Verbindung zur Region Wien

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über B10, B15 und A4. Ebenfalls über eine Kombination aus PKW/Bus und Bahn. So bleibt die Region Wien als Arbeits-, Kultur- und Wirtschaftsraum erreichbar.

Fakten:

- Gfl 2.386 m²
- Wfl 308 m², Nfl 473 m²
- Doppelgarage 61 m²
- 6 Stellplätze
- Maximale Flexibilität - Haupt- und Nebenwohnsitz möglich
- Fußbodenheizung/ Kamin

- Marmor- und Fliesenböden
- Alarmanlage
- tlw. Klimaanlage
- zentrale Staubsauganlage
- 3 Bäder und 3 WC´s neu
- Personenaufzug vom Keller bis ins DG neu
- Pool erneuert
- 2 Terrassen
- Fenster neu 3-fach-Verglasung
- Bachlauf nach den Originalplänen wieder hergestellt
- HWB: 82 kWh/m² á, fGEE: 1,75

Er herrliches Anwesen, welches Sie sich nicht entgehen lassen sollten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Um Ihr Interesse schnellstmöglich bearbeiten zu können, bitten wir um Anfragen ausschließlich über das Formular auf der jeweiligen Immobilienplattform. Damit ist sichergestellt, dass sich

unsere Kollegin zwecks Terminvereinbarung mit Ihnen in Verbindung setzen kann.

Wir bitten, aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern, um Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Namens-, Adress- und Telefondaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Besichtigung mit Ihnen!