SEENSUCHT WIRD EIGENTUM – Ihr Zuhause mit eigenem Seegrundstück nahe Wien | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26511

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	223,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	771,00 m²
Kaufpreis:	1.800.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Ein eigener Platz am See – großzügiges Wohnen vor den Toren Wiens

Wasser zieht den Blick an und gibt einem Zuhause eine ganz eigene Qualität. Diese Liegenschaft in Leopoldsdorf verbindet komfortables Wohnen mit einem **eigenen Grundstück direkt am See und einem zusätzlichen Miteigentumsanteil an der Seeparzelle**.

Das gepflegte Einfamilienhaus bietet auf zwei Ebenen Platz für gemeinsames Familienleben und persönlichen Rückzug. Weitläufige Gartenflächen und eine teilweise überdachte Terrasse ergänzen den Wohnraum um angenehme Plätze im Freien.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Das Highlight:** eigenes Seegrundstück und zusätzlicher Seeanteil
- **Wohnraum:** ca. 223 m², 6 Zimmer, zwei Wohnebenen
- **Grund und Garten:** ca. 1.003 m² Landfläche, davon ca. 771 m² Gartenfläche
- **Terrasse:** ca. 64 m², teilweise überdacht
- **Bauweise:** Ziegelmassivhaus, Baujahr 2003
- **Wohnkomfort:** Kaminofen, Klimaanlage und elektrische Jalousien
- **Parken:** Garage mit Hauszugang und zusätzlicher überdachter Stellplatz

Das Highlight – Eigentum direkt am See

Zum Angebot gehört ein **eigenes Seegrundstück mit ca. 221 m² Gartenfläche und ca. 170 m² Gewässerfläche**. Hinzu kommt ein **1/36-Miteigentumsanteil an der gesonderten Seeparzelle**. Das Eigentum am Wasser ist damit ein wesentlicher Bestandteil dieser Liegenschaft.

Der Blick über die Wasserfläche und die Atmosphäre am Ufer geben diesem Teil des Anwesens seinen besonderen Reiz. Die unmittelbare Nähe zum See prägt den Charakter der Liegenschaft und eröffnet eine besondere Perspektive auf das Wohnen im Wiener Umland.

Raum zum Leben, Platz für Persönliches

Der einladende Eingangsbereich und die offene Holztreppe prägen den ersten Eindruck. Die **großzügige Wohnküche mit Essbereich** schafft Platz zum Kochen, Essen und Zusammensein. Im hellen Wohnzimmer sorgt der Kaminofen für eine behagliche Note; große Fenster und der Zugang zu Terrasse und Garten öffnen den Raum nach außen.

Die obere Wohnebene bietet Raum für persönliche Rückzugsbereiche. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche ergänzt den Wohnkomfort. Das Platzangebot lässt unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu – vom Familienalltag bis zum Arbeiten zu Hause.

Bauweise und Wohnkomfort

Die Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmung bildet die bauliche Grundlage. Beheizt wird das Haus über eine **Gaszentralheizung mit Radiatoren und Fußbodenheizung**. Klimaanlage, elektrische Jalousien und Alarmanlage ergänzen die Ausstattung. Das Haus ist nicht unterkellert; Neben- und Abstellflächen sind in die beiden Ebenen integriert.

Garten und Terrasse – Freiraum für den Alltag

Die teilweise überdachte Terrasse bietet Platz für einen großen Esstisch und eine gemütliche Sitzgruppe. Hecken und Bepflanzung fassen den Garten ein und schaffen geschützte Bereiche für gemeinsame Stunden im Freien. Die Garage mit direktem Hauszugang erleichtert den Alltag; ein weiterer überdachter Stellplatz ergänzt das Angebot.

Lage und Infrastruktur – Leopoldsdorf bei Wien

Leopoldsdorf liegt unmittelbar südlich von Wien und verbindet eine gewachsene Wohnumgebung mit der Nähe zur Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter **BILLA PLUS**, sowie Kindergärten, Volksschule und Hortangebote befinden sich im Ort. Spazier- und Radwege in der Umgebung ergänzen das Freizeitangebot.

Die **Regionalbuslinien 226 und 227** verbinden Leopoldsdorf, unter anderem ab der Haltestelle Gemeindeamt, mit der **U-Bahn-Station Oberlaa**. Dort besteht Anschluss an die U1 und das Wiener Verkehrsnetz. So bleibt das Leben im Grünen auch mit den täglichen Wegen in die Stadt gut vereinbar.

Unser Resümee

Die Stärke dieses Angebots liegt in der **Verbindung von großzügigem Wohnen und Eigentum direkt am See**. Ein charaktervolles Zuhause für Menschen, die dem Wasser einen festen Platz in ihrem Leben geben möchten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet

oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap