

Sonniger Rückzugsort nahe Wien: Grundstück mit Sommerhaus & Pool



Fotos aus dem Sommer

Objektnummer: 8230/276

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Gramatneusiedl
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 681 20262574
H +43 681 20262574

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









Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Hier erwartet Sie eine kleine Wohlfühloase: ein rund 630 m² großes, südausgerichtetes Grundstück in Gramatneusiedl mit einem charmanten Bestandshaus und einem wunderschönen Pool. Ein sonniges Refugium, das zum Entspannen, Genießen und Durchatmen einlädt.

Das gemütliche Haus mit einer Wohnfläche von schätzungsweise rund 50 m² verfügt über vier Räume: eine Küche, zwei separate Zimmer sowie einen eigenen Billardraum – bisher wurde es als liebevoll genutztes Sommerhaus verwendet. Das absolute Highlight ist der Garten mit dem **voll funktionsfähigen Pool inklusive Abdeckung** – der perfekte Ort für heiße Sommertage und entspannte Stunden im Grünen.

Dank der Südausrichtung genießt man hier den ganzen Tag über viel Sonne. Das Objekt eignet sich ideal als sommerlicher Rückzugsort bzw. Wochenenddomizil – oder, dank der Widmung als Baugrund (Eigenheim), als Basis für die Verwirklichung Ihres eigenen Wohntraums.

Kurzum: ein seltenes Angebot, das sofort nutzbares Feriendomizil mit Pool und zugleich attraktives Entwicklungspotenzial in stadtnaher Lage verbindet.

2. Zustand

Das Bestandshaus ist gut verwendbar und in funktionsfähigem Zustand – sämtliche Einrichtungen funktionieren. Es handelt sich dabei allerdings um ein **reines Sommerhaus**, das bislang nicht für die ganzjährige Nutzung ausgelegt war; für ein dauerhaftes Wohnen wären entsprechende Anpassungen einzuplanen.

Der **Pool ist voll funktionsfähig** und mit einer Abdeckung ausgestattet – er kann also sofort genutzt werden. Insgesamt präsentiert sich das Anwesen als gepflegte, einsatzbereite Wohlfühloase, die man ohne Weiteres sofort in Betrieb nehmen kann.

Das Grundstück ist ab sofort verfügbar. Gerne unterstützen wir Sie bei der Einschätzung allfälliger Adaptierungs- oder Baukosten und stellen den Kontakt zu erfahrenen Professionisten her.

3. Lage

Gramatneusiedl ist eine wachsende Marktgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha, südöstlich von Wien im Wiener Becken an der Fischa gelegen. Der Ort verbindet naturnahes, ruhiges

Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Großstadt – und ist damit gerade bei Pendlern und Familien sehr beliebt.

Besonders stark ist die öffentliche Anbindung: Der kürzlich modernisierte **Bahnhof Gramatneusiedl** liegt an der Ostbahn; mit der S-Bahn-Linie S60 erreicht man den **Wiener Hauptbahnhof in rund 16 Minuten** (ca. 20-Minuten-Takt), dazu bestehen Regionalexpress-Verbindungen Richtung Bruck an der Leitha, Wiener Neustadt sowie Bratislava und Gy?r. Eine große Park-&-Ride-Anlage steht ebenfalls zur Verfügung.

Auch mit dem Auto ist man bestens unterwegs: Die Wiener Stadtgrenze ist rund 18 km entfernt, der **Flughafen Wien-Schwechat** in etwa 18–20 Fahrminuten erreichbar, und die Autobahnen A4, A2, A3 sowie die S1 liegen in günstiger Nähe – ideal auch für Vielreisende. Für die Nahversorgung sorgen Geschäfte, Ärzte, Kindergarten und Schule vor Ort; der Neusiedler See und die ungarische Grenze sind ebenfalls rasch erreichbar.

Diese Kombination aus ruhiger, grüner Lage und erstklassiger Anbindung macht Gramatneusiedl zu einem attraktiven Standort – perfekt für ein sonniges Rückzugsdomizil mit Pool.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Post <1.000m

Geldautomat <4.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap