SEENSWERT & EXKLUSIV: Seltene Ufer-Oase mit privatem Seezugang vor den Toren Wiens



Objektnummer: 960/75816

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Heizwärmebedarf:	G 361,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Schuldner

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26348
H +43 664 88709535

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








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

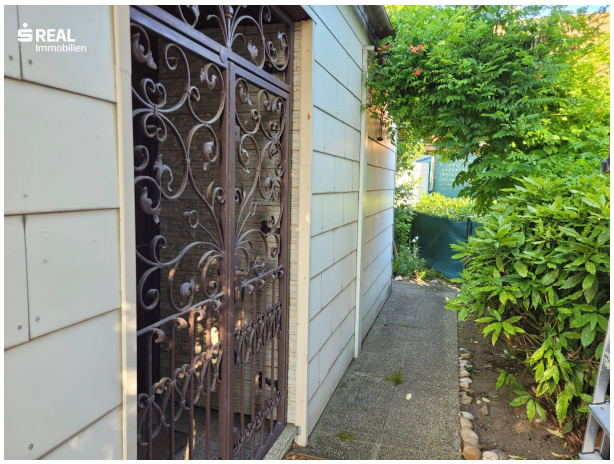

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

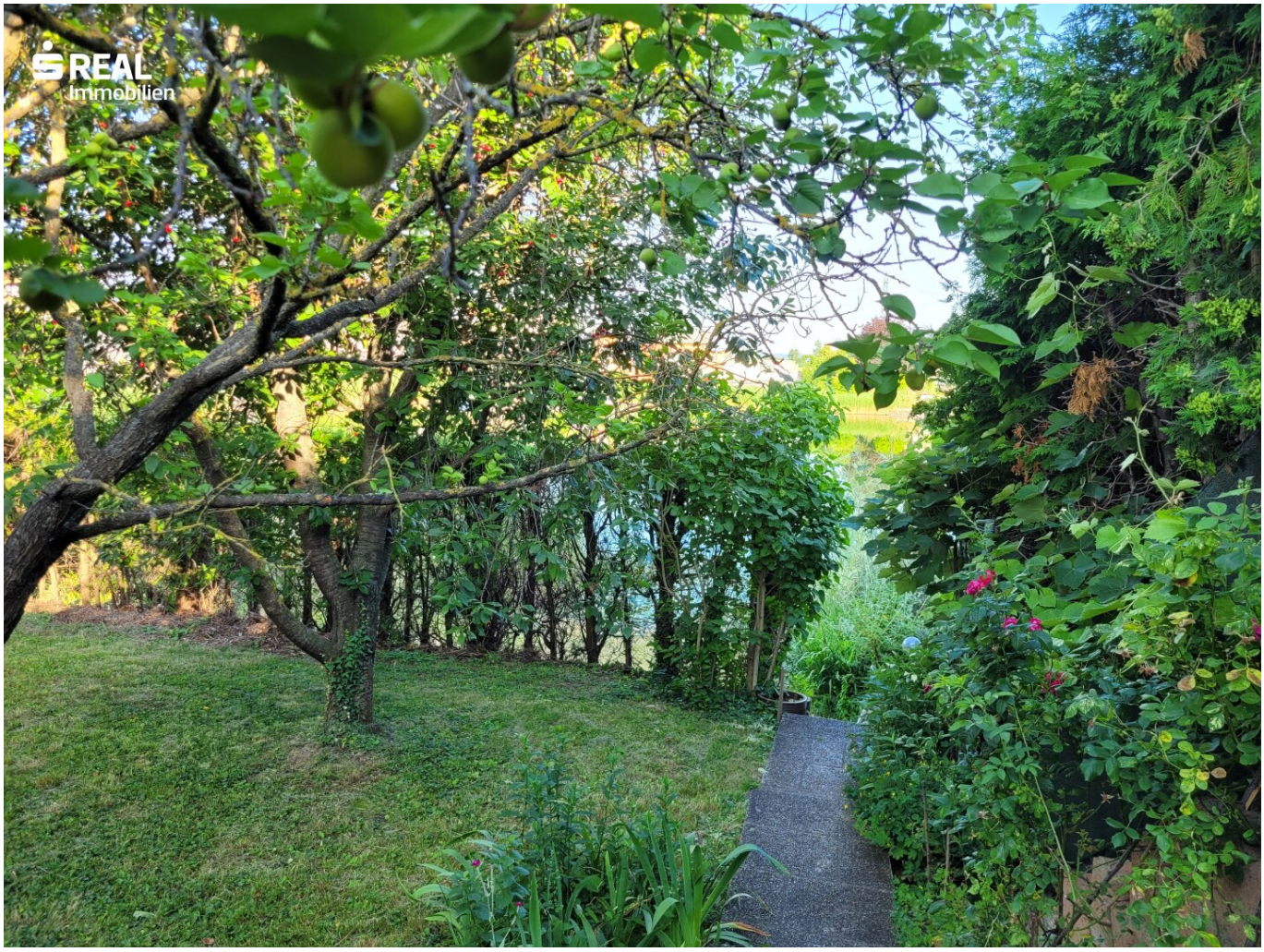

REAL
Immobilien

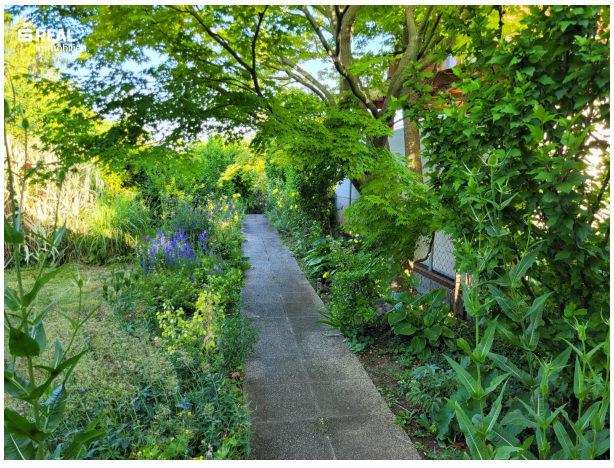

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

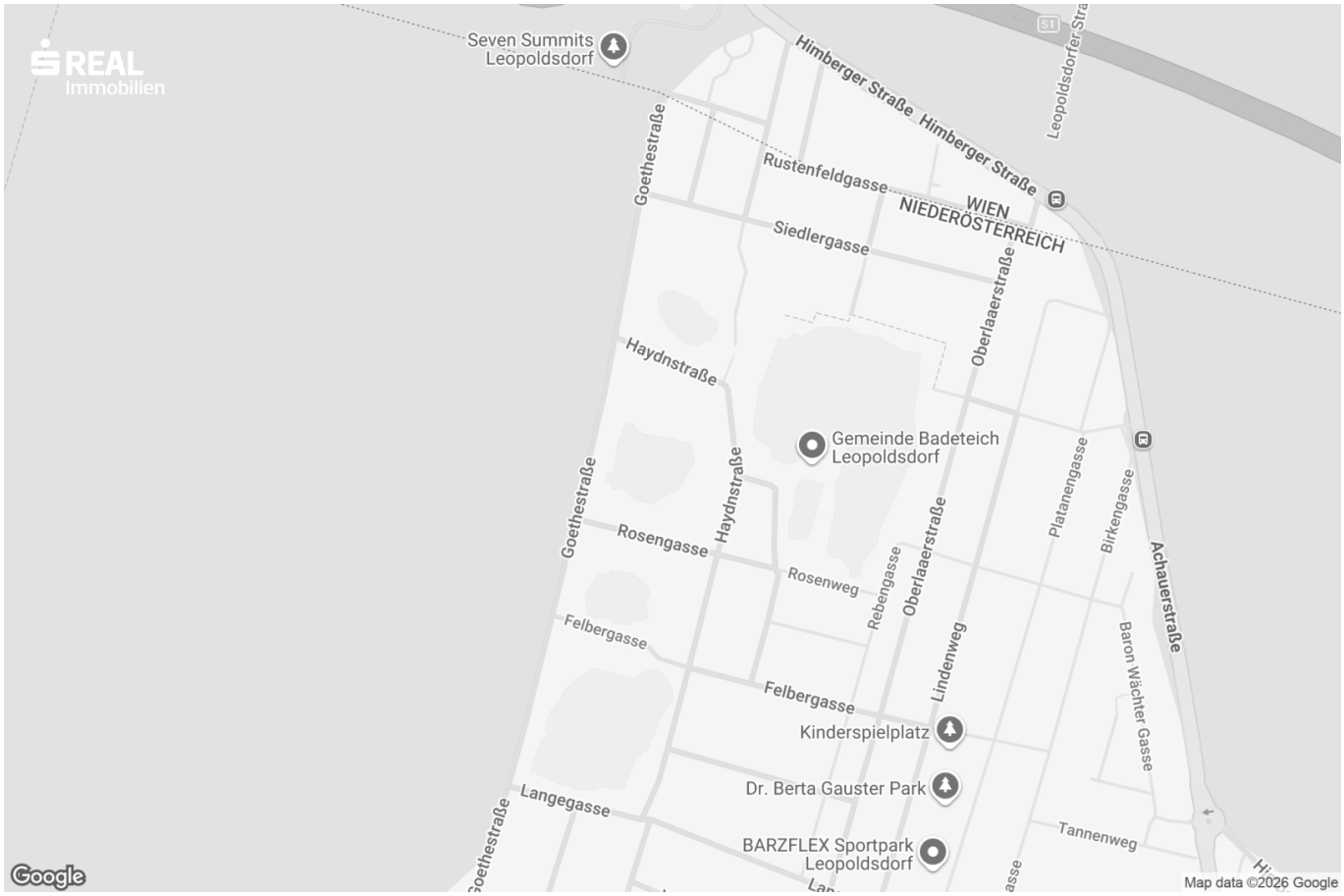

REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Seven Summits
Leopoldsdorf
Himberger Straße
Himberger Straße
Leopoldsdorfer Stra
S1
Goethestraße
Rustenfeldgasse
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
Siedlergasse
Oberlaaerstraße
Haydnstraße
Gemeinde Badeteich
Leopoldsdorf
Goethestraße
Haydnstraße
Rosengasse
Rosenweg
Rebengasse
Oberlaaerstraße
Platanengasse
Birkengasse
Achauerstraße
Felbergasse
Felbergasse
Lindenweg
Baron Wächter Gasse
Kinderspielplatz
Dr. Berta Gauster Park
Langegasse
Tannenweg
BARZFLEX Sportpark
Leopoldsdorf
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Willkommen an Ihrem privaten Rückzugsort mit Urlaubsflair. In der begehrten Katastralgemeinde Rustenfeld in Leopoldsdorf gelangt eine wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt in den Verkauf: Ein direktes Seegrundstück mit eigenem Uferanschluss. Dieses exklusive Angebot richtet sich gezielt an anspruchsvolle Interessenten, die den Traum vom Leben direkt am Wasser jetzt Realität werden lassen wollen.

Die Liegenschaft besticht durch ihre idyllische, terrassenförmige Architektur und umfasst eine **Gesamtfläche von 825 m² – diese versteht sich bereits inklusive des eigenen Gewässeranteils von 132 m²**. Über charmante Ebenen führt Ihr Weg vorbei an der Mittelterrasse mit reichem Obstbaumbestand direkt hinunter zum eigenen Ufer. Ein Schuppen für weitere Abstellmöglichkeiten ist natureingebunden platziert. Ein eigener Brunnen und eine Sickergrube sorgen über eine Bewässerungsanlage dafür , dass Ihre Gartenoase auch im Hochsommer kosteneffizient in sattem Grün erstrahlt.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Bestandsobjekt (Baujahr 1939 mit einem Zubau aus 1976), welches eine solide Substanz für Individualisten und Sanierer bietet, die den Charakter mit direktem Seezugang neu beleben möchten. Hier erwerben Sie ein wertstabiles Lebensgefühl – naturnah am Wasser gelegen und dennoch perfekt an die Bundeshauptstadt Wien angebunden.

Zustand & Ausstattung (Bestandsgebäude)

Das charmante Bestandsgebäude bietet eine solide und in Teilen bereits modernisierte Basis:

- **Heizung & Energie:** Effiziente Wohlfühlwärme garantiert die neuwertige Vaillant Gastherme**(Baujahr 2017)**, die sich in einem modernen Zustand befindet.

- **Bodenbeläge:** Die Wohnräume sind teilweise mit **gepflegten, klassischen Parkettböden** ausgestattet, die den Räumen eine warme Atmosphäre verleihen.

- **Fenster:** Großzügige **Holzfenster** unterstreichen den gemütlichen Charakter des Hauses und sorgen für exzellenten Lichteinfall.

Hinweis zur Raumaufteilung & zum Bauakt:

In Natura bietet das Haus ein großzügiges Raumangebot mit 3 Zimmern, Küche, Bad und WC im Erdgeschoss sowie 2 beheizbaren Zimmern im Dachgeschoss.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine historisch gewachsene Struktur. Es wird darauf hingewiesen, dass im Laufe der Jahrzehnte wohnliche Optimierungen vorgenommen wurden, wodurch sich Unstimmigkeiten zum ursprünglichen Baukonsens ergeben haben. Sämtliche vorliegenden Unterlagen und Pläne werden Ihnen nach Ihrer Anfrage selbstverständlich zur eingehenden Prüfung übermittelt.

Makler-Hinweis (Aufklärungspflicht): Für die Dachbodenzimmer und Zimmeranbau im Erdgeschoss liegen derzeit raumordnerisch/baurechtlich keine historischen Bewilligungen oder Pläne vor. Die Liegenschaft wird in ihrem aktuellen Zustand übergeben. Ein potenzieller Käufer hat die Möglichkeit, eine nachträgliche Genehmigung oder Neuplanung im Zuge eines Um- oder Neubaus bei der *Baubehörde Leopoldsdorf* zu erwirken.

Hervorragende Verkehrsanbindung: In wenigen Minuten in Wien

Leopoldsdorf besticht durch seine strategische Top-Lage direkt an der südlichen Stadtgrenze Wiens:

- **Mit dem Auto:** Über die Laxenburger Straße oder den direkt erreichbaren Autobahnknoten der **Schnellstraße S1** gelangen Sie in nur ca. 10 bis 15 Minuten zur Wiener Stadtgrenze (Wien-Favoriten/Oberlaa) sowie zum Knoten Vösendorf (SCS). Auch der Flughafen Wien-Schwechat ist in rund 20 Minuten zügig erreichbar.

- **Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:** Die Wiener Linien sowie Regionalbusse verbinden Leopoldsdorf ideal mit dem Wiener Umland. Die Buslinie bringt Sie in kurzen Intervallen direkt zur U-Bahn-Station U1 Oberlaa (Fahrzeit ca. 15 Minuten). Von dort aus sind Sie in weniger als einer Viertelstunde direkt am Stephansplatz im Herzen Wiens.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3166835?accessKey=6a6f

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die **relevanten** Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen.

Unterlagen zur die Bebaubarkeit finden Sie ebenfalls im Downloadbereich der Dokumente.

Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei** RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten..

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Highlights & Freizeitaktivitäten: Urlaub vor der eigenen Haustür

Der Freizeitwert dieser Lage ist kaum zu übertreffen und bietet das ganze Jahr über Urlaubsfeeling pur:

- **Der eigene Badesee:** Das absolute Highlight liegt direkt vor Ihrer Terrassentür. Ob morgendliches Schwimmen im kristallklaren Wasser, Stand-up-Paddling im Sommer oder Eislaufen im Winter – Ihr privater Seezugang bietet exklusive Lebensqualität.

- Therme Wien **(Oberlaa):** Nur wenige Minuten entfernt lädt eine der modernsten und größten Thermalthermen Österreichs zu Wellness und Entspannung ein.

- **Sport & Natur:** Die flache, malerische Landschaft des Wiener Beckens eignet sich perfekt für ausgedehnte Laufrunden, Spaziergänge oder Radtouren (z. B. entlang des nahegelegenen Thermenradwegs).

- **Golf & Genuss:** Mehrere renommierte Golfplätze (wie der Golfclub Leopoldsdorf oder der nahegelegene City & Country Club Wienerberg) befinden sich im unmittelbaren Umkreis. Die traditionellen Heurigenorte der Thermenregion (wie Rothneusiedl, Oberlaa oder Laxenburg) laden zu gemütlichen kulinarischen Abenden ein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.