# Sonniger Rückzugsort nahe Wien: Sommerhaus mit Pool und gemütlichem Grundstück




Fotos aus dem Sommer

## Objektnummer: 8230/296

## Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2441 Gramatneusiedl |
| **Wohnfläche:** | 50,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Kaufpreis:** | 148.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Prinz**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +4369910417963
H +4369910417963

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


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH




PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH






PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

# 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.

**Wichtig**: Der zum Verkauf stehende Grundstücksanteil hat eine Grundstücksgröße von 630 m², bei Errichtung eines Gebäudes müssen jedoch rund 100m² an die Gemeinde abgetreten werden. Diese abzutretende Fläche soll dem Weg der linker Hand entlang des Grundstückes verläuft dienen. Wenn es zu keiner Neuerrichtung eines Gebäudes kommt bleibt die bestehende Fläche von rund 630² unverändert.

## 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

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