

traumhaftes Seehaus in 1. Reihe am Reiterer Badensee !



Objektnummer: 25871

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Bad Fischau
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,87 m ²
Nutzfläche:	87,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	350,00 m ²
Keller:	34,19 m ²
Heizwärmebedarf:	130,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,36
Kaufpreis:	395.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

T +43 660 125 52 42

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











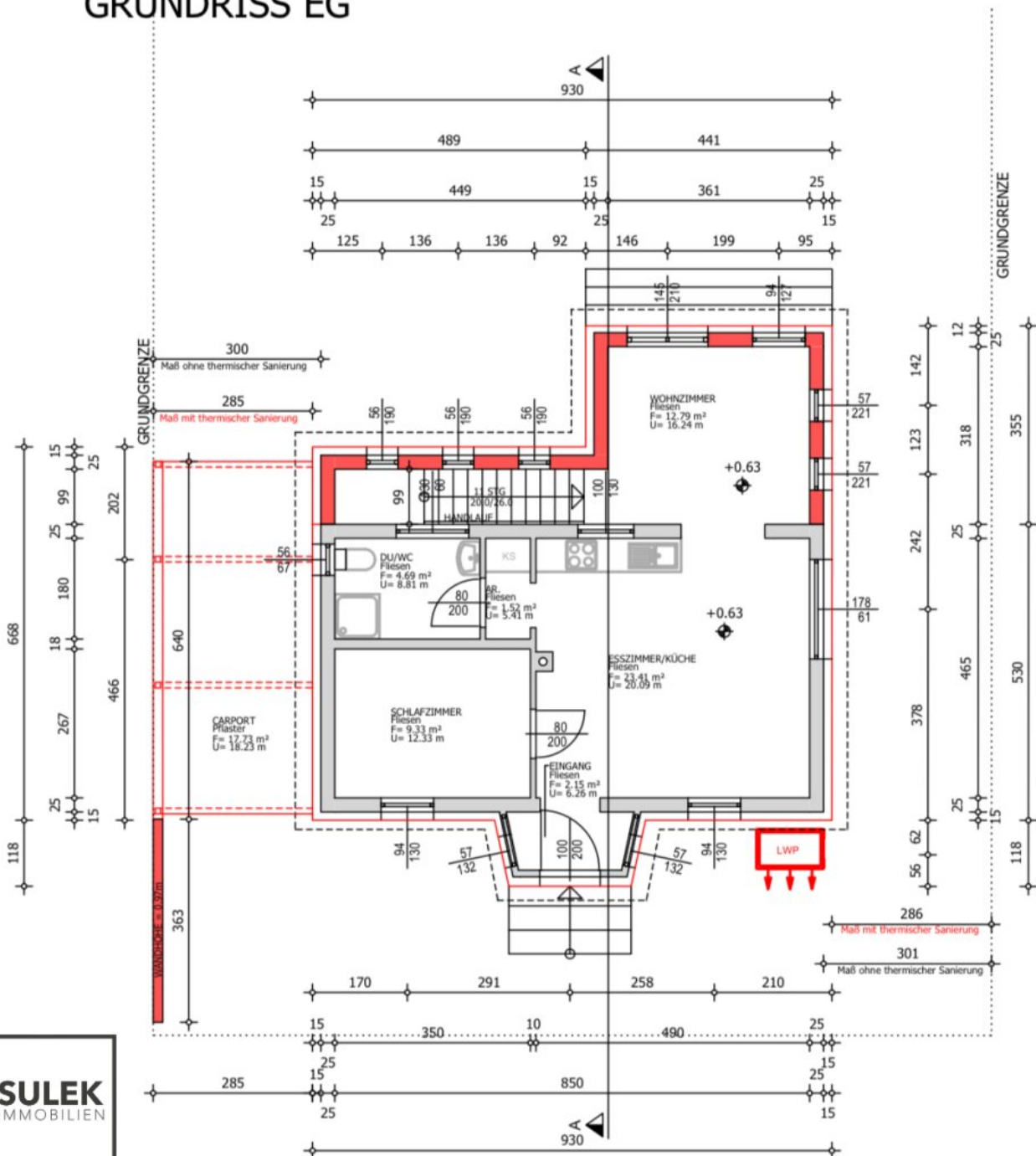




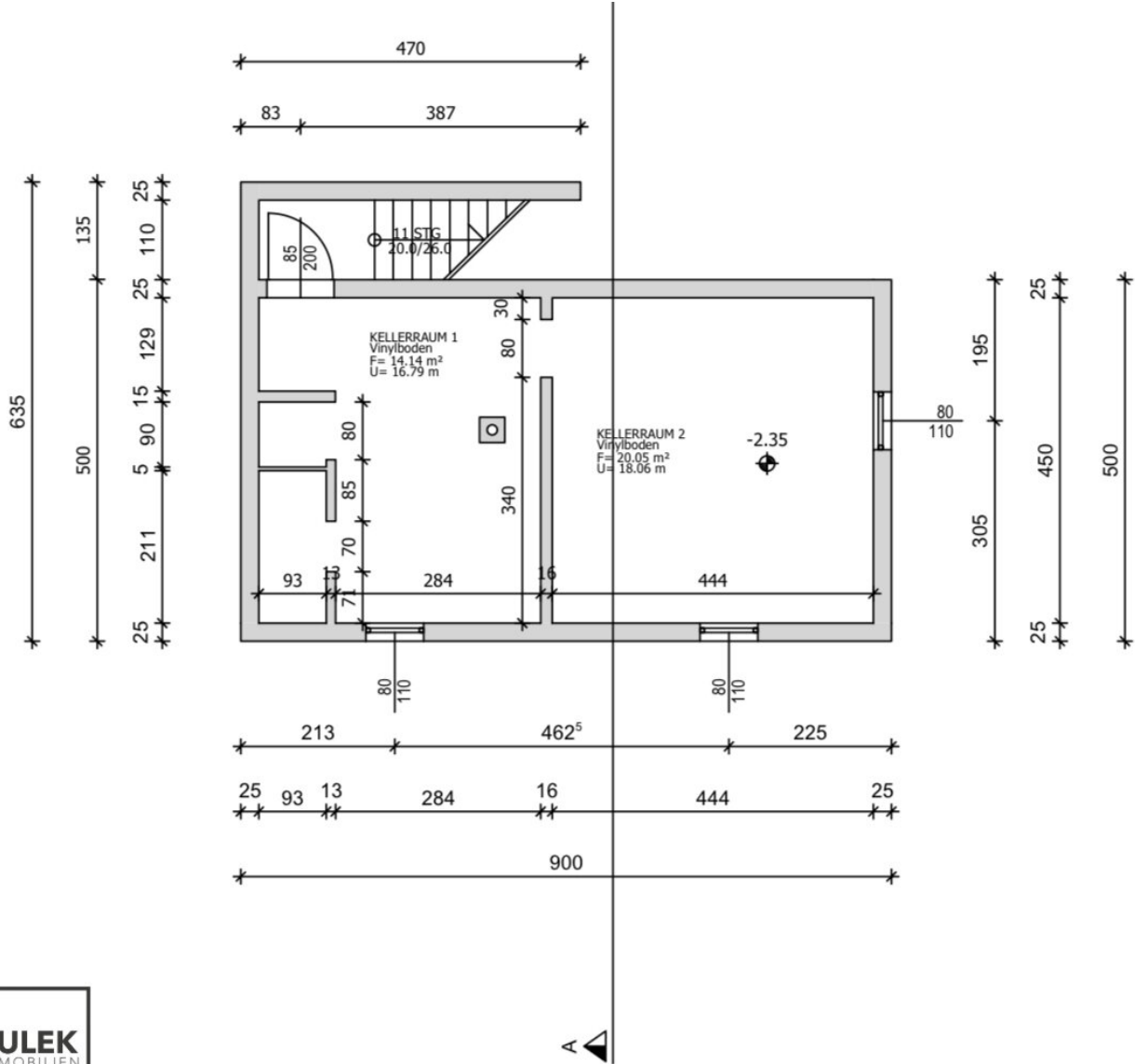




GRUNDRISS EG



SULEK
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular.

Herzlichen Dank!

Alles auf einen Blick

- traumhaftes Haus mit rd. 88m² Wohnnutzfläche
- in den Jahren 2019-2020 umfassend saniert
- EG: Esszimmer mit Küchenzeile, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche / Toilette, Terrasse (rd. 53m²)
- UG: 2 weitere Zimmer, WC (rd. 34m²)
- elektrische Fußbodenheizung im Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer und Kellergeschoss - Klimaanlage im gesamten Erdgeschoss
- Photovoltaik Anlage, Carport mit E-Ladestation, sowie Abstellplätzen für weitere Fahrzeuge
- 420m² Grundstück mit gepflegtem Garten und Seezugang
- Mitanteil am Badensee, sowie den umliegenden Grünflächen und Wegen/Zufahrten

Das Haus am See

In absoluter Traumlage in 1. Reihe direkt am Reiterer Badensee erwartet Sie dieses einzigartige, liebevoll und umfassend sanierte Haus – ein wahres Juwel, das in diesen Lagen nur selten zum Verkauf kommt.

Im Erdgeschoss betreten Sie über einen separaten Eingangsbereich den hellen und offen gestalteten Wohnbereich mit Esszimmer mit Küchenzeile, Wohnzimmer mit direktem Zugang zur seeseitigen Terrasse und dem Garten. Weiters befindet sich hier ein geräumiges Schlafzimmer, sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, Waschplatz und WC. Die Dusche wurde soeben neu verfugt, die Armatur getauscht und eine neue Glas-Duschwand bestellt, welche vor Übergabe noch verbaut wird. In jedem der Zimmer im Erdgeschoss wurde eine Klimaanlage verbaut, welche zusätzlich zur Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer auch zur Beheizung genutzt werden kann.

Die großzügige Terrasse mit Lärchenholz-Sichtschutz lädt zu entspannten Stunden im Freien mit Seeblick ein. Die gepflegte Gartenanlage wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet:

Obstbäume mit regelmäßigem Ertrag, ein Hochbeet, alte Weinstöcke und eine massive, ebenfalls sanierte Gartenhütte bieten viel Platz zum Genießen und Gärtnern. Der Rasen bleibt dank hochwertigen Humusaufbaus das ganze Jahr über grün – ganz ohne aufwendige Zusatzbewässerung, die dennoch bereits installiert ist.

Als Miteigentümer des Sees genießen Sie exklusiven Zugang zum Wasser. Der Badesee wurde kürzlich ökologisch saniert und überzeugt durch seine ausgezeichnete Wasserqualität – ideal zum Schwimmen, Bootfahren, Fischen oder einfach zum Sonnenbaden. Die direkte Lage in der ersten Reihe macht dieses Haus zu einem unvergleichlichen Feriendomizil und Rückzugsort.

Der voll wärmegeämmte Keller bietet zwei weitere Zimmer mit großen Oberlichtern für ausreichend Tageslicht, sowie ein separates WC und eine Nische mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Auch hier wurde eine elektrische Fußbodenheizung verbaut, sodass auch diese Zimmer als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Dieses stilvolle, hochwertig ausgestattete Haus in erster Reihe am Reiterer Badesee ist weit mehr als ein Ferienhaus – es ist ein ganzjährig nutzbares Refugium in traumhafter Lage. Ob als Zweitwohnsitz, Wochenenddomizil oder dauerhafter Rückzugsort: Hier genießen Sie den See, die Natur und hohen Wohnkomfort in perfekter Harmonie.

Komplettsanierung 2019–2020: Alles neu – alles hochwertig

Das Haus wurde in den Jahren 2019 bis 2020 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Sämtliche Wände, Decken, Böden und Innentüren wurden erneuert, ebenso wie die gesamte Haustechnik. Die Fassade erhielt einen hochwertigen Vollwärmeschutz, sämtliche Fenster wurden durch moderne, 3-fach verglaste Fenster ersetzt. Auch die Außenanlagen wurden vollständig neu gestaltet – inklusive großzügiger Pflasterflächen, Autoabstellplätze und modernem Gartenkonzept.

Dank der perfekt ausgerichteten Photovoltaikanlage, der installierten Wallbox und einer separaten 230 V-Auto-Steckdose ist das Haus bestens auf eine nachhaltige Zukunft vorbereitet. Das durchdachte und äußerst ökonomische Klima- und Heizsystem in Kombination mit der elektrischen Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima – ganzjährig und bei geringem Energieverbrauch. Sämtliche Bauunterlagen – sowohl der Altbestand als auch alle durchgeführten Sanierungsmaßnahmen – sind vollständig und detailliert dokumentiert.

Lage / Infrastruktur

Der Reiterer Badesee befindet sich in der Gemeinde Bad Fischau in Niederösterreich, südlich von Wiener Neustadt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und weitläufigen Grünflächen – ideal für Erholung und Freizeitaktivitäten. Über die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A2 ist eine perfekte Anbindung gewährleistet. Das Stadtzentrum Wien erreichen Sie binnen rund 40 Minuten mit dem Auto. Ebenso können Sie über die Schnellbahn

in unter einer Stunde "Wien-Hauptbahnhof" erreichen.

In wenigen Minuten erreichbar sind zwei Supermärkte: HOFER in der Bauhausstraße und SPAR in der Blätterstraße. Die Volksschule Bad Fischau-Brunn befindet sich in der Schulgasse, nur ein paar Minuten entfernt. Weiterführende Schulen, sowie eine Fachhochschule stehen im nahegelegenen Wiener Neustadt zur Verfügung. Das „Haus der Gesundheit“ im Ortskern von Bad Fischau bietet eine umfassende medizinische Infrastruktur mit Allgemeinmedizin, Fachärzten und Therapien – alles zentral an einem Ort.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere empfehlenswerte Lokale, wie der traditionsreiche Gasthof Fromwald („Hubertushof“), der Heurige Sederl, das Steakhaus „Zum Riegler“ sowie das Café Viscaia. Für Naherholung sorgt das Fischauer Thermalbad mit seinem historischen Ambiente und großem Freibereich. Spaziergänge im Schlosspark oder kulturelle Veranstaltungen im Schloss Fischau runden das Freizeitangebot ab.

Stichwortsuche: Seehaus, Seezugang, Seeufer, Badesee, Badeteich, Teich, Ufer, Fischen, Angeln, Wochenendhaus, Standuppaddel, SUP, Steg, Privatsee

Im Falle offener Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme unter pr@sulek.immobilien oder unter [+43 660 125 52 42](tel:+436601255242) .

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <3.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap