

**charmantes Einfamilienhaus mit dazugehöriger
Einliegerwohnung in Petronell - ab 1.11.2025**



Objektnummer: 25932

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2404 Petronell-Carnuntum
Baujahr:	1800
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	202,03 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	340,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.809,09 €
Kaltmiete	1.809,09 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN













SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

















SULEK
IMMOBILIEN

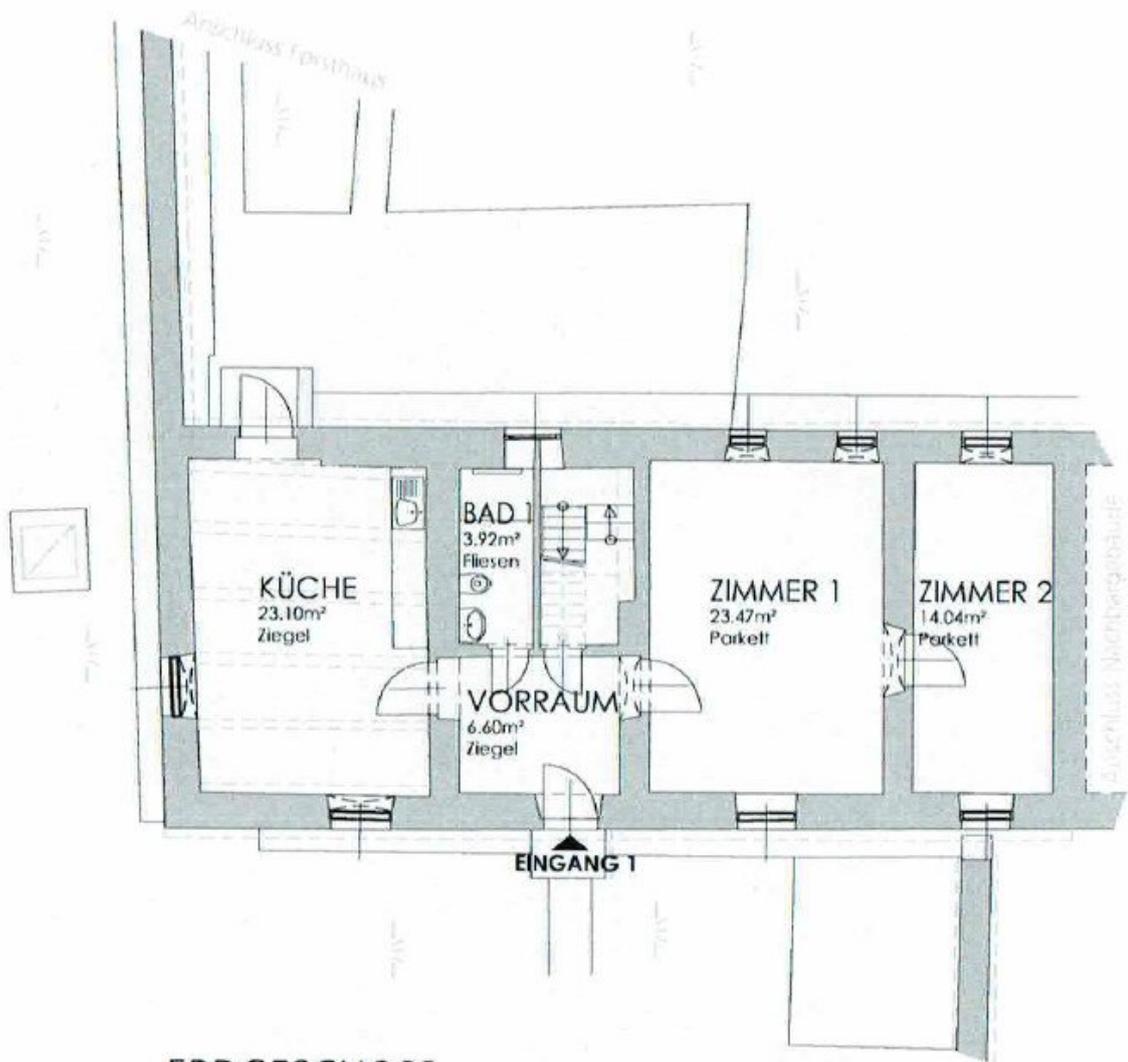


SULEK
IMMOBILIEN



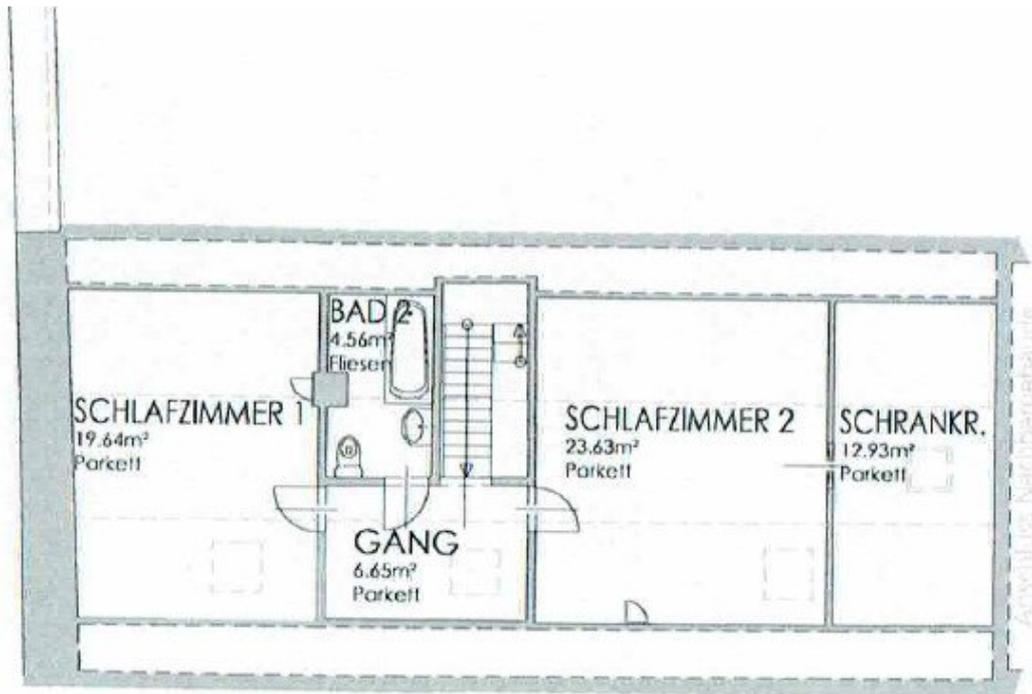
SULEK
IMMOBILIEN





ERDGESCHOSS





Architekt: Ines/Beate/Beate

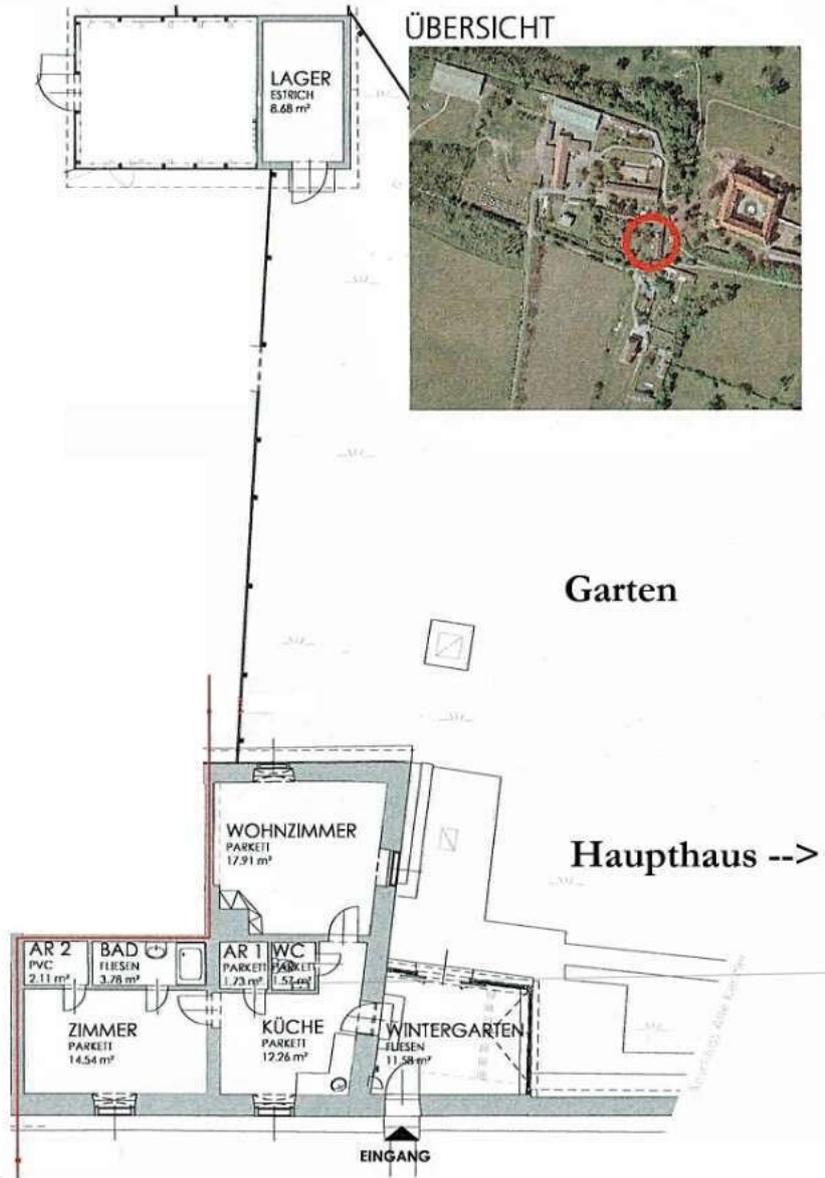
OBERGESCHOSS

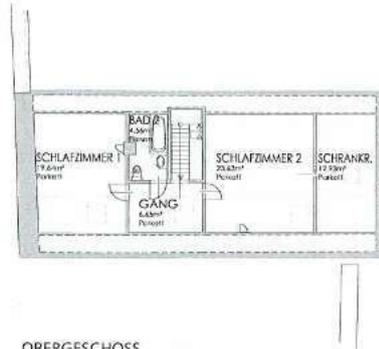


Mietflächenplan Einliegerwohnung

FLÄCHENAUFSTELLUNG

WINTERGARTEN	11.58 m ²
KÜCHE	12.26 m ²
WC	1.57 m ²
AR 1	1.73 m ²
AR 2	2.11 m ²
BAD	3.78 m ²
ZIMMER	14.54 m ²
WOHNZIMMER	17.91 m ²
GESAMT / EG/ NGF 2:	65.48 m²
GARTENHAUS	
LAGER EINGANG 2	8.68 m ²





OBERGESCHOSS

FLÄCHENAUFSTELLUNG

OBERGESCHOSS

NUTZUNG	
EINGANG 1	
GANG	6.65 m ²
BADEZIMMER	4.56 m ²
SCHLAFZIMMER 1	19.54 m ²
SCHLAFZIMMER 2	23.53 m ²
SCHRANKRAUM	12.93 m ²
GESAMTFLÄCHE 1:	67.41 m²

ÜBERSICHT



GZ
128-03RF

GESCHOSS
OBERGESCHOSS

DATUM
22.07.2020



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Wir bitten um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung!](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Sulek auswählen!)

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugstermin:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

Hinweis: das Haus wird teilmöbliert vermietet!

Haus.

Dieses gepflegte Landhaus befindet sich inmitten einer Ensembleanlage des im 17. Jahrhundert errichteten Schloss Petronell. Die Liegenschaft bietet in exklusiver Lage Ihren persönlichen Ruhe- und Rückzugsort.

Das gegenständliche Objekt erstreckt sich insgesamt über 2 Etagen, eine dazugehörige Terrasse, einen Garten und eine Einliegerwohnung mit rd. 64m².

Alles auf einen Blick

- 2 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer/ Bibliothek
- geräumiges Wohnzimmer mit Ofen
- vollausgestattete Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich
- 3 Badezimmer
- 3 Toiletten
- Schrankraum
- Einliegerwohnung mit rd. 64m² Nutzfläche und Terrassenfläche

Sie betreten das Haus im unteren Geschoss über einen zentralen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Stirnseitig befindet sich der Treppenaufgang zum

Obergeschoss und eines der beiden Badezimmer, welches mit einer Dusche, Handwaschbecken, Toilette und Handtuchhalter ausgestattet ist. Linker Hand gelangen Sie in die vollausgestattete Küche. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Rechter Hand gelangen Sie in das rd. 23m² große Wohnzimmer von welchem Sie wiederum in das rd. 14m² große Zimmer gelangen, welches sich gut als Arbeitszimmer oder Bibliothek nutzen lässt.

Im Obergeschoss, welches Sie über die innenliegende Treppe erreichen, befinden sich die zwei Schlafzimmer sowie das zweite Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Toilette. Ein praktischer Schrankraum ist an eines der beiden Schlafzimmer angeschlossen.

Die südöstlich ausgerichtete Terrasse eignet sich an warmen Sommerabenden zum entspannten Abendessen mit Freunden und Familie. Im traumhaften Garten können Sie entspannen, gärtnern und die Kinder spielen.

Die dazugehörige Einliegerwohnung bietet auf rd. 64m² zwei Zimmer, ein Esszimmer mit offener vollausgestatteter Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie einen praktischen Abstellraum, separates WC und einen gemütlichen Wintergarten mit Zugang zur nordöstlich ausgerichteten Terrasse, welche an warmen Sommertagen zum gemütlichen Frühstück mit der Familie einlädt.

Im Garten befindet sich ein ca. 8 m² großer Technikraum und ein schöner alter Weinkeller.

Lage / Infrastruktur.

Die Liegenschaft befindet sich in einer exklusiven Ensembleanlage des Schlosses Petronell. Die Ortschaft Petronell ist bestens an das Bahnnetz gebunden. Sie erreichen der Bahnhof in nur 5 Minuten, von welchem Sie der Regionalexpresszug binnen 45 zur Bahnstation "Wien Mitte" bringt. Mit dem Auto sind Sie in ca. 35 Minuten im Stadtzentrum Wiens, binnen 25 Kilometer am Flughafen Schwechat und in ca. 20 Minuten in Bratislava.

Sie erreichen in nur wenigen Geh- bzw. Autominuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Hofer, Billa, Spar & Bipa - 9 Autominuten). Ein praktischer Arzt mit Hausapotheke, Zahnarzt, Greißler, Kaffeehäuser, Hotel, Tennishalle, Fußballverein, ein Kindergarten und eine Volksschule sind im Ort.

Die Gegend bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten (zB. Nationalpark Donauauen, Neusiedlersee oder Museum Carnuntum) und Naturerlebnisse sowie Heurigerbetriebe und Weingüter. In den Schlössern Petronell, Rohrau, Eckartsau und Hof warten auch diverse Veranstaltungen auf Kulturinteressierte.

Hinweis:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Seitens des Eigentümers sind *Haustiere* (vor allem *Hude*) nicht gestattet.
- Die ausgewiesene Miete enthält keine Betriebskosten wie Heizung, Strom, Wasser und sonstige Nebenkosten!

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

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.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Polizei <4.500m

Post <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap