

## **"Seehaus-Refugium nahe Wien – Lebensqualität auf höchstem Niveau" | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24319**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	771,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	1.995.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

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













# Objektbeschreibung

## Seeliegenschaft der Extraklasse – Wohnen am Wasser im Grünen vor den Toren Wiens

### Wohnen wie im Urlaub – mit privatem Seeanteil

Diese exklusive Liegenschaft gehört zu einer **der seltensten Immobilienarten in Ostösterreich**: ein stilvolles Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit **anteiligem Besitz eines Badesees**.

Die Kombination aus hochwertigem Wohnkomfort, unmittelbarem Wasserzugang, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft in Nähe der Stadtgrenze zu Wien ist **am Immobilienmarkt nahezu nicht mehr zu finden**.

**Solche Seeliegenschaften im Umland Wiens gelten als absolute Raritäten.** Wer heute eine Seeimmobilie erwerben kann, sichert sich nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen exklusiven Lebensstil – und einen nachhaltigen Vermögenswert.

### Die Immobilie im Überblick

- **Baujahr:** 2003
- **Massivbauweise** in hochwertiger Ziegelkonstruktion
- **Wohnfläche:** ca. 223 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- **Grundstück:** ca. 1.000 m<sup>2</sup>, eingefriedet
- **Zusätzlich:** Garage, Carport, große und teilweise überdachte Terrasse, wunderschöner Garten
- **Energieversorgung:** Gasheizung mit Radiatoren und Fußbodenheizung
- **Zusätzliche Ausstattung:**
  - Klimaanlage
  - Kamin
  - Elektrische Jalousien
  - Alarmanlage

- Vollwärmeschutz
- Hochwertige Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Zeitgemäße Elektroinstallationen mit zentralem Verteilerkasten
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

Die Immobilie ist **modernisiert, gepflegt und technisch auf aktuellem Stand** – einziehen und wohlfühlen.

## **Raumaufteilung – durchdacht und familienfreundlich**

### **Erdgeschoss:**

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe
- **Große Wohnküche** mit Essbereich, viel Tageslicht, edle Oberflächen
- Gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Gäste-WC und Garten-WC mit Pissoir
- **Büro oder Gästezimmer**
- **Technikraum** und zwei Abstellräume
- eigene Waschküche
- Sommerküche
- **Garage mit Hauszugang**
- Zugang zu überdachtem Vorplatz (Flugdach)

### **Obergeschoss:**

- **Drei großzügige Schlafzimmer** (eines mit Balkon)
- Modern ausgestattetes **Familienbad mit Wanne und Dusche**
- **sehr geräumiger Schrankraum**



- Separate Toilette
- Zentraler Gang und weiterer Abstellraum

## Außenbereich – Privatsphäre, Erholung & Natur

- **Grün angelegter Garten**, durch Hecken und Zaun blickgeschützt
- **Sonnige Terrasse** mit Überdachung – ideal für Grillabende, Frühstück im Freien oder einfach zum Entspannen
- **Eigener Autoabstellplatz unter Carport**
- Zugang zu einem **See, der direkt an die Grundstücksgrenze anschließt**

## Der See – Ihr privates Paradies am Wasser

Die Liegenschaft umfasst nicht nur das eigene Grundstück, sondern auch einen **anteiligen Besitz am angrenzenden Badensee**.

? **Baden, entspannen, Stand-Up-Paddeln oder einfach die Aussicht genießen – direkt vor der eigenen Gartengrenze.**

? **Private Wasserfläche – nicht öffentlich zugänglich**

? **Miteigentum am Seegrundstück laut Grundbuch**

? **Einzigartiger emotionaler und materieller Mehrwert**

Diese Seeimmobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein ganzjähriger Rückzugsort mit Freizeitwert und Seltenheitscharakter.

## Architektur & Konstruktion

Das Gebäude wurde 2003 nach einem **individuell eingereichten Plan** neu errichtet (kein Keller), mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Planung sieht eine **lange Straßenrücksetzung von 7 m** vor, wodurch der Eindruck eines zurückgezogenen Wohnsitzes entsteht. Die Nord-Ost-Grenze wird **durch Garage und Nebenräume auf 15,2 m** elegant zur Nachbarschaft abgeschlossen.

## Materialien im Überblick:

- **Fundamente:** Streifenfundamente mit U-Betonplatte
- **Garage:** 25 cm Planblock-Mauerwerk, beidseitig verputzt

- **Dach:** Mansarddach – Blechdach mit Vollholzschalung
- **Versickerung:** Regenwässer werden auf eigenem Grund versickert
- **Wasserversorgung:** öffentliches Netz

## Umgebung & Infrastruktur

Die Lage verbindet **ländliche Ruhe mit städtischer Nähe**. Wien ist in 10–15 Autominuten erreichbar, dennoch lebt man hier abgeschirmt vom Trubel – am Wasser, im Grünen.

## Infrastrukturelle Highlights:

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheke, Fachgeschäfte
- **Öffis:** Bus fußläufig, Bahnhof Hennersdorf & Wien Liesing gut erreichbar
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergarten & Volksschule im Ort
- **Gesundheit:** Ärztliche Versorgung, nahegelegene Kliniken
- **Freizeit:** Spazierwege, Radwege, Sportanlagen und der See direkt vor der Tür

## Besonderes Potenzial

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für:

- Familien, die **Raum, Qualität & Natur** suchen
- Paare mit Homeoffice-Bedarf
- See-Liebhaber und Erholungssuchende
- Anleger, die eine **wertstabile Premiumimmobilie mit Seltenheitswert** suchen
- Menschen, die Stadt und Natur kombinieren wollen

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m



Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap