

## **Bestlage Trausdorfer Esterhazy See! Sonniger 3,5-Zimmer-Bungalow mit Wintergarten in Grünruhelage**



**Objektnummer: 3732**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7061 Trausdorf an der Wulka
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	398,86 €
<b>Heizkosten:</b>	90,60 €
<b>USt.:</b>	57,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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











GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES

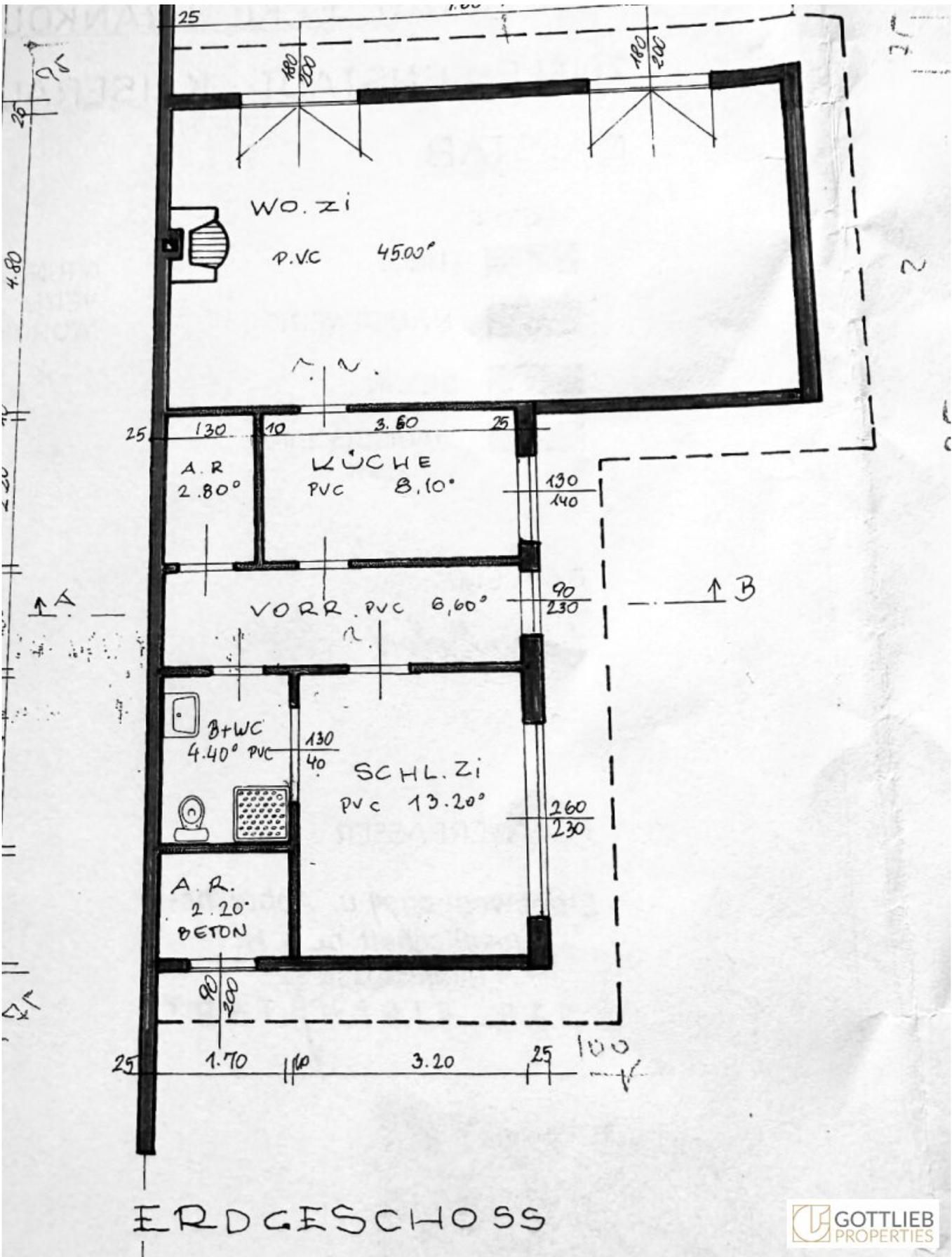












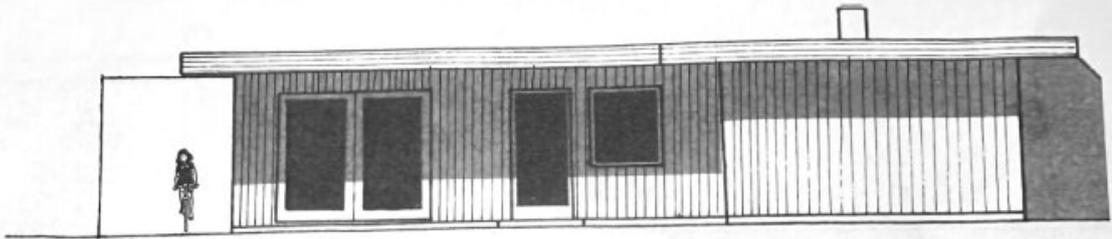
100

100

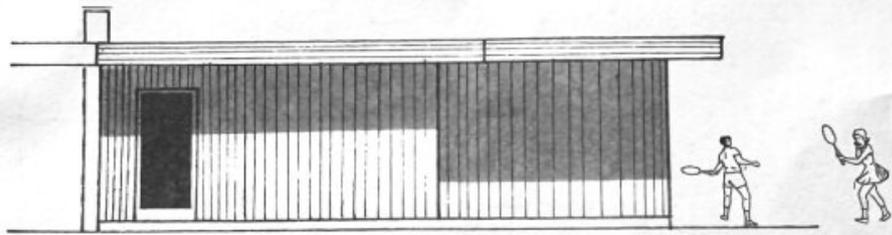
2

2

97

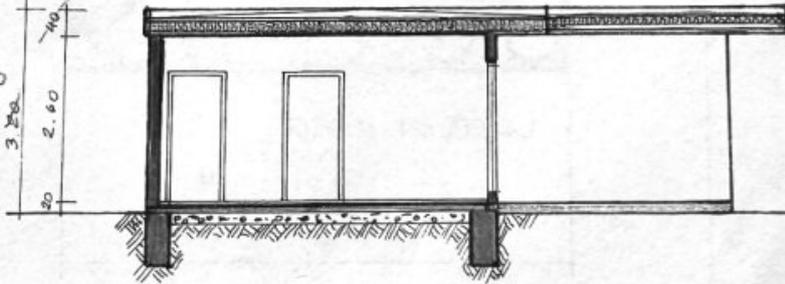


ANSICHT SÜDWESTSEITE



ANSICHT NORDWESTSEITE

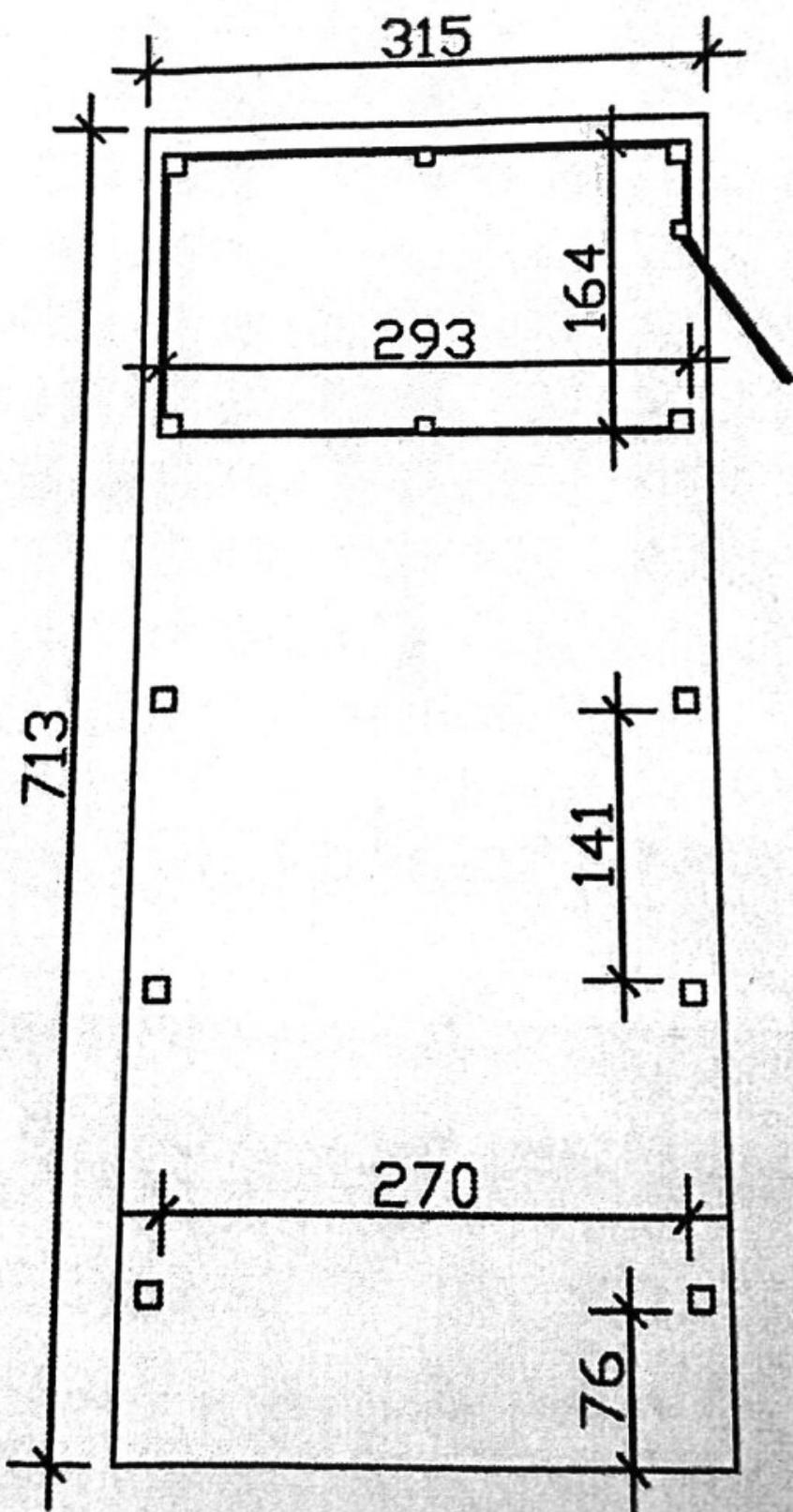
60  
320  
2.60  
40  
60



3.20  
+3.12  
=2.60

0.00  
0.06  
-0.30

SCHNITT A-B



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ca. 92 m<sup>2</sup> großer **3,5-Zimmer-Bungalow mit Wintergarten und Garten** in der **Feriansiedlung am Esterhazy See** am Fuße des Leithagebirges - **ungefähr eine Autostunde von Wien entfernt**. Dieses Haus ist eines von ca. 400 Bungalows, die sich rund um den Esterhazy See **in einem ca. 33.500 m<sup>2</sup> großen Landschaftspark eingebettet** befinden. Der Bungalow wurde in den Jahren 2015 bis 2018 vollkommen saniert und mit Liebe zum Detail renoviert.

Über einen zentralen Flur gelangt man in das Schlafzimmer, die offene Wohnküche, das Bad sowie die separate Toilette. Durch die offene Wohnküche betritt man das ca. 45 m<sup>2</sup> große, geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit **offenem Kamin**. Dieser **großzügige Wohn-Ess-Bereich** besteht aus ursprünglich zwei zusammengelegten Räumen. Ein **ca. 10 m<sup>2</sup> großer Wintergarten mit herrlichem Blick in den Garten** auf eine Vielfalt von Baum- und Buschbeständen komplettiert das Angebot.

Im **ca. 500 m<sup>2</sup> gepflegten Garten** befinden sich eine **ca. 20 m<sup>2</sup> große, südostseitig gelegene Terrasse**, ein von aussen begehbarer Abstellraum, ein **Gartenhäuschen** sowie eine kleine Gerätehütte. Das Grundstück ist mit einem **ca. 22 m<sup>2</sup> großem Carport** und integriertem Holzraum ausgestattet. Über einen Gartenweg erreicht man den **See in ca. 300 m Entfernung**.

Die wunderschöne Parkanlage wurde im Jahre 2009 von dem bekannten Landschaftsarchitekten Heinz Gerbl einer grundlegenden Neugestaltung mit drei neuen Steganlagen samt Liegeflächen und Baumpflanzungen unterzogen. Diese Einrichtungen rund um den See stehen den Pächtern zur Nutzung jederzeit zur Verfügung.

Im Falle des Immobilienkaufs wird ein neuer **Pachtvertrag** für den Grund für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung für weitere 10 Jahre. Der vorab vereinbarte Preis für Pacht bzw. Miete inklusive Betriebskosten beträgt bei einem Neuabschluss für die erste Vertragsperiode (10 Jahre) monatlich ca. € 438,75 und wird einmal jährlich entrichtet.

+ absolute Grünruhelage

+ barrierefrei

+ ca. 594 m<sup>2</sup> Grundfläche

+ ca. 500 m<sup>2</sup> Garten

- + ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 10 m<sup>2</sup> Wintergarten
- + ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse
- + Gartenhäuschen
- + Geräteschuppen
- + ca. 22 m<sup>2</sup> Carport mit Holzraum

## **Erdgeschoss**

- + ca. 45 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich, bestehend aus zwei Zimmern
- + ca. 8,10 m<sup>2</sup> offene Küche
- + ca. 10 m<sup>2</sup> Wintergarten
- + ca. 13,20 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 4,40 m<sup>2</sup> Wannenbad
- + ca. 2,80 m<sup>2</sup> separate Toilette
- + ca. 6,60 m<sup>2</sup> Flur
- + ca. 2,20 m<sup>2</sup> Abstellraum, von aussen begehbar
- + ca. 20 m<sup>2</sup> ostseitige Terrasse

## **Ausstattung**

- + Gasheizung
- + offener Kamin
- + Infrarot-Paneele im Wintergarten

- + Klimaanlage im Wohn-Ess-Bereich
- + Klimaanlage-Vorbereitung im Schlafzimmer
- + Aussenjalousien
- + Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + Gartenhäuschen
- + Geräteschuppen
- + Carport mit Holzlager
- + elektrisches Gartentor
- + Bewässerungsanlage
- + Brunnen

## **Verkehrsanbindung**

- + Autobahn A3
- + Burgenland-Schnellstraße S 31
- + Bundesstraße 52

## **Lage und Infrastruktur**

Im Nordburgenland nahe der Landeshauptstadt Eisenstadt befindet sich die kleine Gemeinde Trausdorf an der Wulka - eine idyllische Weinbaugemeinde, dessen Ortsbild durch alte Häuser mit ihren typisch weißen Giebelfassaden sowie Buschenschanken geprägt ist.

Die Gemeinde mit ca. 2.150 Einwohnern liegt eingebettet zwischen dem Leithagebirge und dem östlichen Rand der Pannonischen Tiefebene, ca. 60 km von der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die Landeshauptstadt Eisenstadt erreicht man in ca. 10 Minuten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Nah- und Frischversorger sowie ein Kindergarten und eine Volksschule. Zahlreiche Gastronomiebetriebe und Buschenschanken bieten Kulinarik für jeden Geschmack.

Im Park und am Esterhazy See kann man jahraus und jahrein gemütlich entspannen. Aktivitäten im Umland, im Leithagebirge und am nahe gelegenen Neusiedler See bei Rust ermöglichen Schwimmen, Spazieren, Wandern oder Radfahren und bieten einen großartigen Erholungsfaktor.

## **Sonstiges**

**Die monatliche Belastung beinhaltet die Pacht inklusive Betriebskosten, Wasser, Müllabfuhr sowie Strom und Gas.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <4.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap