

**Ein Zuhause mit Raum, Substanz und Gartenidylle nahe
Wien | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25366

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Tresdorf
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	443,00 m²
Keller:	89,82 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

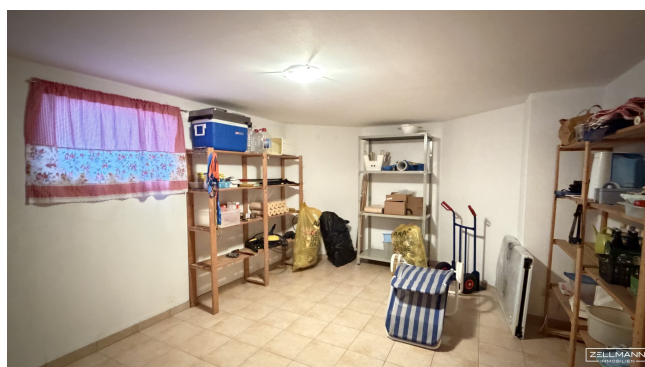
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









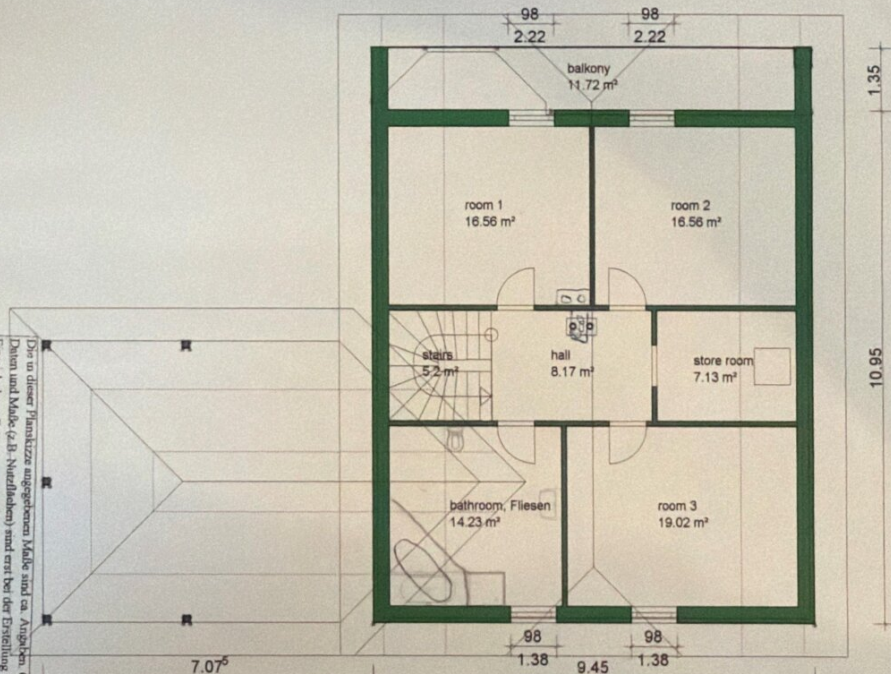








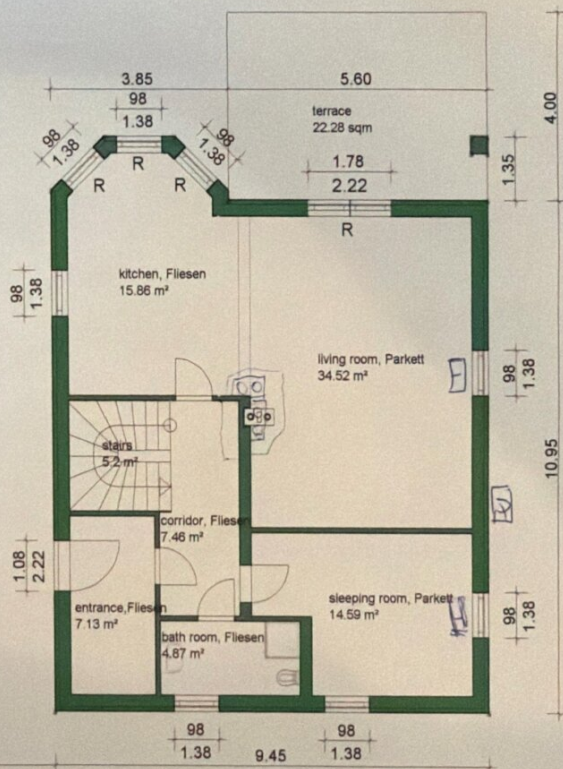
Die in dieser Planzeichnung angegebenen Maße sind ca. Angaben. Genau
Maße und Maße (z.B. Mauerflächen) sind erst bei der Erstellung der
Einrichtungs- bzw. Polsterpläne möglich. Planische Darstellungen sind nur dann
zu Preis enthalten, wenn sie die Bau- u. Leistungsbeschreibung oder im
Detailblatt definiert sind. **009**



roof floor 86.88 sqm
1:100

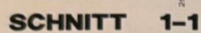
Die in dieser Planansicht angegebenen Maße sind ca. Angaben. Umfang
Daten und Maße (z.B. Nutzflächen) sind erst bei der Erstellung der
Entwurf- bzw. Polierpläne möglich. Planliche Darstellungen sind nur dann
im Pfeil enthalten, wenn sie 90°-Winkel u. Leistungsbezeichnung oder im
Dauerhafter definiert sind.

carport



ground floor 89.63 sqm

1:100



ROH-PARAPETHOHE = 154 cm über RDOK KG

ENLEITUNG IN
STRASSENKANAL
GENAUE LAGE UND TIEFE
DES KANALS SIND VOR
BEGRIFFEN ZU BEFESTIGEN!

ZANDEBAUDECKE (DG - Dachboden)

- Dachziegel
- Volldeckung 2,6cm
- Bearbeitung
- Stärke des Zementierendes 20cm
- Dampfsperre Hygrodos
- Schalung 2,6cm
- GKF-Platte 1cm
- U = 0,38 W/RK

(3) ZANDEBAUDECKE (DG - Dachboden)

- Dachziegelplatte - Fernest 1cm
- Schalung 2,6cm
- Bearbeitung 20cm
- Stärke des Zementierendes 20cm
- Dampfsperre Hygrodos
- Schalung 2,6cm
- GKF-Platte 1cm
- U = 0,18 W/RK

③ ZANGENBAU-DECKE: (DG - Dachboden)

Gipfelverpfl. - Ferncell 1cm
 Sparschalung 2,5cm
 Zangenbalken 20cm
 Stielweite dazwischenliegend 20cm
 Dampfbrücke - Hydroklotz
 Sparschalung 2,5cm
 GKF-Platte 1,5cm
 U = 0,18 W/mK

PAE-Folie
Trittschall dämm. TDPS 45/40 4cm
Polystyrol EPS W20 5cm
Betonbementdecke 20cm
 $U = 0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$

④ **BODENAUFBAU (KG)**

Estrich 6cm
Fundamentplatte 25cm
PAE-Folie
Rollierung ca. 20cm

⑦ AUSSENWANDKONSTRUKTION (KG)

Extrudiertes Polystyrol 3cm
Feuchtheitsl. Isoform KV Extra 4m
Betonblockstein 25cm

⑩ INNENWANDKONSTRUKTION (KG)

Betonblockstein tragend 25cm

Kestbänkesteinmauerwerk nicht tragend 10cm
 (II) LOGGIA:
 Holzdielenrost

Styrodurplatten 18cm
Feuchtkristalls. isolierm KV Extra 4mm
Betonobermentdecke 20cm
in Gefälle betoniert
Kalk-Gipsputz
1,2m x 0,9m x 2,2m

U = 0,8 W

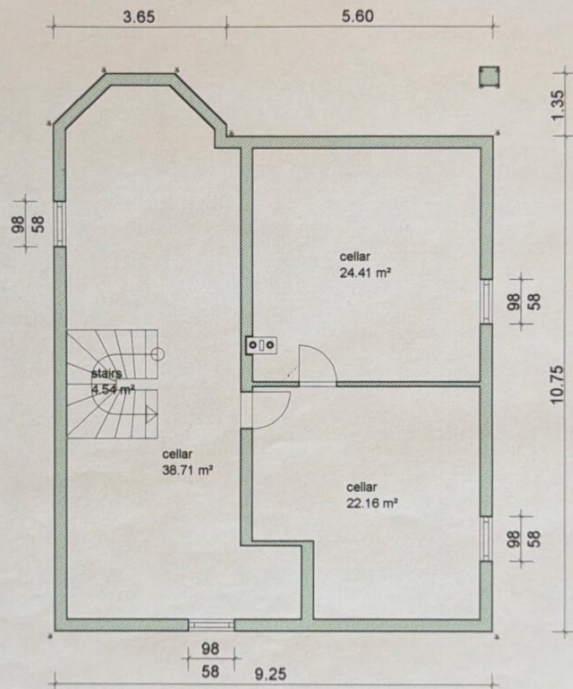
12) TEPPASSE:
Belag
Estrich 5cm
Feuchtheitsisolierung 4mm
Unterbeton
im Gefälle betoniert



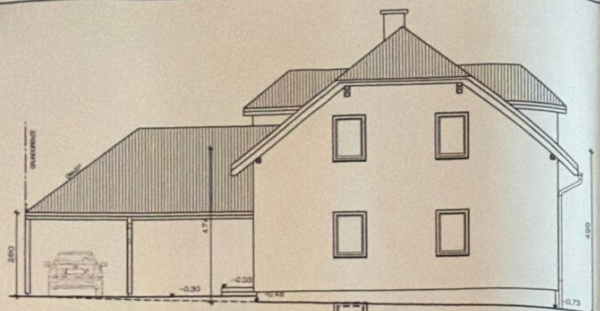
FERDIGPARAPETHONE = 85 cm UL FFOK EG

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Die in dieser Planansicht angegebenen Maße sind ca. Angaben. Genaue Daten und Maße (z.B. Nutzflächen) sind erst bei der Erstellung der Flur- und/oder Podestpläne möglich. Planische Darstellungen sind nur dann im Preis enthalten, wenn sie in der Bau- u. Leistungsbeschreibung oder im Leistungsverzeichnis definiert sind.



cellar 89.82 sqm
1:100



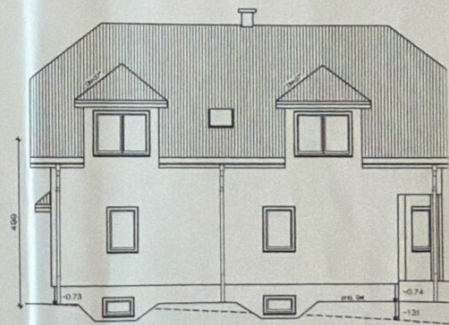
ANSICHT NORD



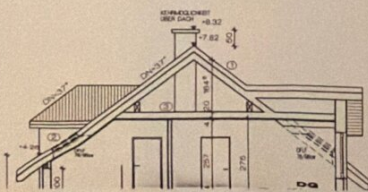
ANSICHT OS



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



1 DACHKONSTRUKTION (Spitzboden)

Betondecken - Brämac
Leistung und Körnungslage
Dachstuhl
Volldeckung 2,5cm
Sparren 20cm

2 DACHKONSTRUKTION (EG ausgebaut)

Betondecken - Brämac
Leistung und Körnungslage
Dachstuhl
Volldeckung 2,5cm
Sparren 20cm

4 DECKENKONSTRUKTION (EG - ausgebaut DG)

Belag ca. 2cm
Estrich 5cm
FAC-Folie
Trittschalldämm. TD 45/40 4cm
Betonoberputz 20cm
Kalk-Gipsputz

5 DECKENKONSTRUKTION (KG - EG)

Belag 2cm
Estrich 5cm
FAC-Folie
Trittschalldämm. TD 45/40 4cm
Polyurethol EPS W 5 5cm

6 AUSSENWANDKONSTRUKTION (EG)

Kalk-Gipsputz 25cm
Hochlochziegel 10cm
PS-Wertschalplatten 10cm
Erdbecken (Gipsbecken) 0,5cm
U = 0,27 W/m²K

8 INNENWANDKONSTRUKTION (EG)

Hochlochziegel tragend 25cm
Hochlochziegel nicht tragend 10cm
Beton-Kalk-Gipsputz

10 INNENWANDKONSTRUKTION (KG)

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

In einer angenehm ruhigen Nebenstraße von Tresdorf befindet sich dieses im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus auf einem rund 603 m² großen Grundstück. Die Liegenschaft vereint solide Massivbauweise, großzügige Raumstrukturen und ein wohnliches Gesamtbild mit langfristiger Substanz. Die klare Architektur, die klassische Dachform sowie die harmonische Einbindung in das gewachsene Wohnumfeld verleihen dem Objekt eine zeitlose Ausstrahlung.

Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit

Das Haus bietet eine Wohnfläche von rund 176 m² und überzeugt durch eine durchdachte, familiengerechte Grundrissgestaltung. Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die Raumproportionen ermöglichen sowohl repräsentatives Wohnen als auch gemütliche Rückzugssituationen. Die separate Küche ist funktional angeordnet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch wie auch für gesellige Anlässe.

Rückzugsbereiche im Dachgeschoss

Im Dachgeschoss stehen mehrere gut dimensionierte Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Elternbereich, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die klassische Dachkonstruktion sorgt für eine angenehme Raumwirkung mit wohnlicher Atmosphäre.

Ein Balkon ergänzt diese Ebene und schafft eine zusätzliche Freifläche mit Blick ins ruhige Wohnumfeld. Zwei Badezimmer sowie mehrere WCs gewährleisten einen komfortablen Ablauf im Alltag und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Hauses.

Vollunterkellerung mit vielseitigem Mehrwert

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und erweitert die Nutzfläche um rund 90 m². Diese Flächen bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich, Lager- oder Technikräume.

Gerade in Einfamilienhäusern stellt ein vollwertiger Keller einen erheblichen Mehrwert dar und erhöht die langfristige Nutzbarkeit der Immobilie deutlich.

Bauqualität und Ausstattung

Die Bauausführung erfolgte in solider Massivbauweise mit keramischem Ziegelmauerwerk und

Stahlbetondecken. Die Fundamentierung wurde als Fundamentplatte ausgeführt, was eine stabile und dauerhafte Konstruktion gewährleistet.

Die Fenster sind isolierverglast und entsprechen dem Baujahr typischen, zeitgemäßen Standard. Die Gesamtqualität des Gebäudes bewegt sich im Bereich normal bis gut, einzelne Ausstattungsmerkmale – insbesondere Bodenbeläge und Sanitärbereiche – sind dem gehobenen Segment zuzuordnen.

Im Innenbereich wurden Parkettböden sowie Fliesen in hochwertiger Ausführung verarbeitet. Die Sanitärbereiche verfügen über moderne Armaturen und funktionale, gut proportionierte Grundrisse.

Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung, ergänzt durch einen Kamin, der neben zusätzlicher Wärme auch ein stimmungsvolles Wohnambiente schafft.

Außenflächen und Garten

Ein großzügiges Carport mit rund 42 m² bietet geschützte Stellflächen für Fahrzeuge und fügt sich architektonisch harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der Gartenbereich mit rund 443 m² Fläche eröffnet ausreichend Platz für Freizeit, Spiel und Erholung. Die Grundstücksgröße erlaubt sowohl eine pflegeleichte Gestaltung als auch individuelle Erweiterungs- oder Gestaltungswünsche.

Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnlage innerhalb der Gemeinde Leobendorf, Katastralgemeinde Tresdorf. Die Windmühlgasse ist eine klassische Nebenstraße mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und geringer Verkehrsfrequenz.

Die infrastrukturelle Anbindung ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, wodurch eine rasche Verbindung in die umliegenden Orte sowie nach Korneuburg gewährleistet ist. Der Bahnhof mit Anschluss Richtung Wien ist in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Die Wiener Stadtgrenze liegt nur wenige Autominuten entfernt, wodurch sich die Lage auch für Pendler besonders attraktiv gestaltet.

Im näheren Umkreis befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen. Grünflächen und Erholungsbereiche – darunter der nahegelegene Schlosspark – unterstreichen den hohen Freizeitwert der Umgebung.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap