

**Haus am See mit Arkaden und mediterranem Charakter –
viel Platz, viele Möglichkeiten, viel Ruhe**



Objektnummer: 5675/543

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7141 Podersdorf am See
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,26 m²
Nutzfläche:	301,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m²
Keller:	151,00 m²
Kaufpreis:	644.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1



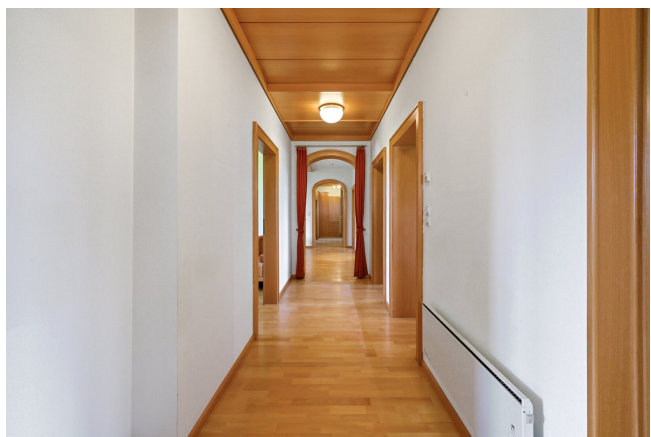


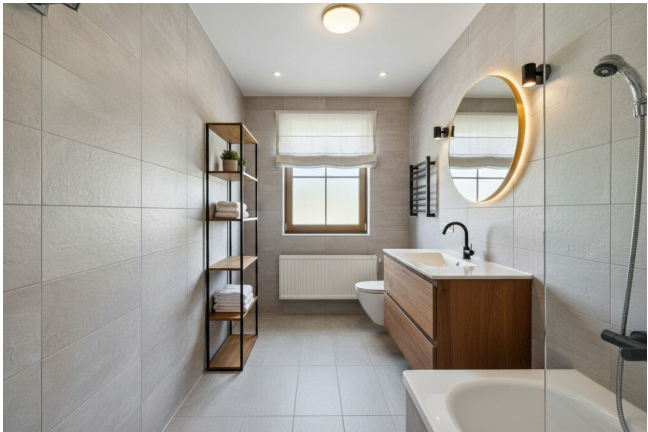








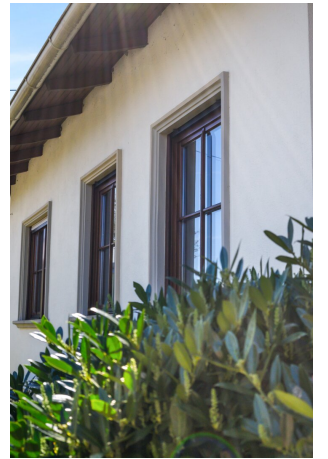




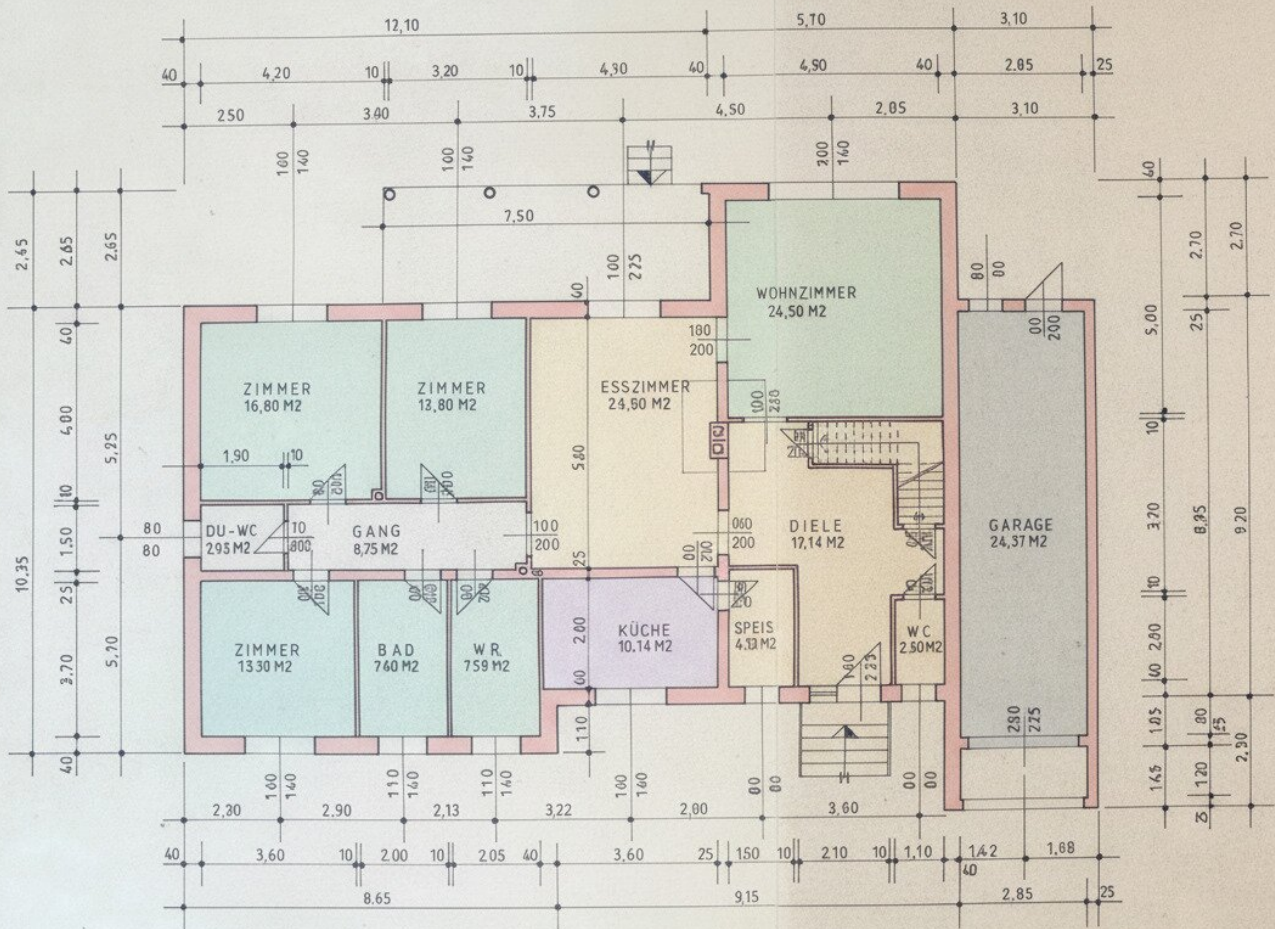




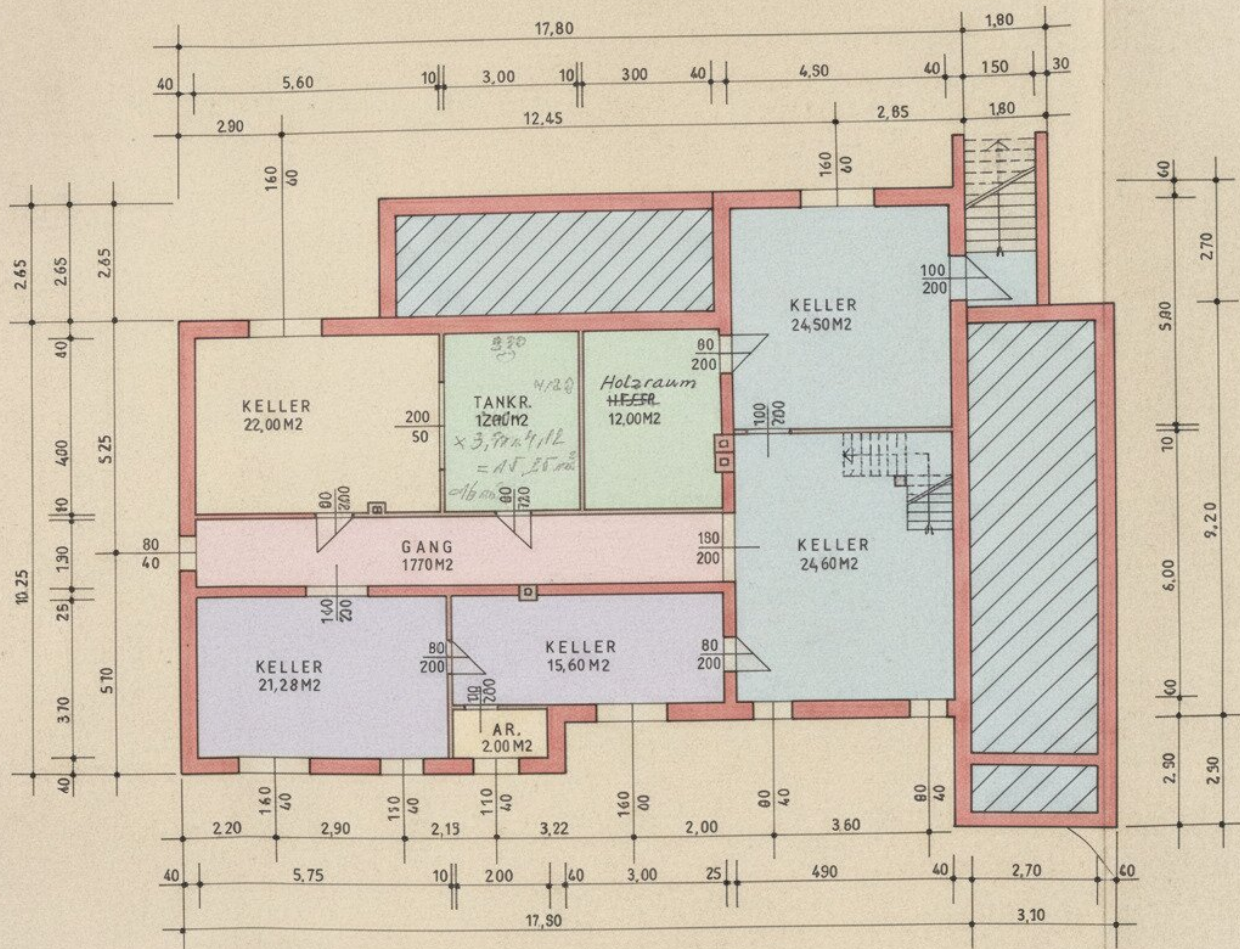








ERDGESCHOSS M = 1 : 100



KELLERGECHOSS M = 1 : 100

Objektbeschreibung

5 Gehminuten zum Neusiedler See. Haus am See mit Arkaden und mediterranem Charakter.

In Podersdorf wird viel gesucht – aber selten findet man diese Kombination:

ruhige Lage, großzügiger Grund und ein Haus, das heute schon funktioniert und morgen noch mehr kann.

Genau das steht hier zum Verkauf.

Ein Bungalow mit dem Hauch eines Toskana-Stil, eingebettet in eine gewachsene Wohnstruktur, mit **über 300 m² Nutzfläche**, großem Garten und Potenzial zur Weiterentwicklung.

Was dieses Haus besonders macht

Die überdachte Terrasse mit Arkaden wird schnell zum zweiten Wohnzimmer – geschützt, großzügig und direkt mit dem Garten verbunden.

Der Garten selbst: rund 600 m², ideal ausgerichtet, vielseitig nutzbar.

Platz für Kinder, Rückzug, Pool-Erweiterung oder einfach Ruhe.

Innen setzt sich dieser Eindruck fort:

klare Struktur, großzügige Räume, eine Aufteilung, die nicht erklärt werden muss.

Der Grundriss – alltagstauglich gedacht

Im Erdgeschoss liegt der Fokus auf Funktion und Trennung:

- Wohnbereich und Esszimmer getrennt nutzbar
- Drei Schlafzimmer mit guter Größe
- Zwei Badezimmer

- Zentraler Eingangsbereich

Genau die Struktur, die Familien im Alltag brauchen.

Raumaufteilung

152 m² Erdgeschoss

- Eingangsbereich: 17,48 m²
- Wohnzimmer: 24,50 m²
- Esszimmer: 23,80 m²
- Küche: 10,14 m²
- 3 Zimmer: 13,32 m² / 16,80 m² / 12,80 m²
- Badezimmer 1: 7,40 m²
- Badezimmer 2: 2,85 m²
- WC: 2,20 m²
- Waschraum: 7,59 m²
- Gang: 8,25 m²
- Terrasse (überdacht): ca. 20 m²

- Garage: 24,37 m²

150 m² Kellergeschoss (volle Raumhöhe)

- 6 Räume zwischen ca. 15 m² und 24 m²
- Kellerstüberl: 22,40 m²
- Heizraum: 12,00 m²
- WC: 2,00 m²
- Gang: 17,78 m²

Mehr als nur Stauraum – hier entsteht echte Nutzfläche.

Möglichkeiten, die man heute selten bekommt

Die Visualisierungen zeigen, wie sich der Wohnraum mit einfachen Maßnahmen auf einen zeitgemäßen Stand bringen lässt.

Moderne, helle Wohnräume, reduzierte Gestaltung, offene Strukturen.

Die Basis dafür ist bereits vorhanden.

Zusätzlich:

- Rohdachboden mit rund 150 m² Ausbaupotenzial
- Großzügiger Keller für Hobby, Arbeiten oder zusätzliche Nutzung

Ein Haus, das sich anpasst – nicht einschränkt.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 152 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 302 m²
- Grundstück: ca. 902 m²
- Garten: ca. 600 m²
- Baujahr: 1991, Ziegelmassiv
- Heizung: Elektro + Kachelofen
- Beziehbar: sofort

Lage

Podersdorf am See zählt zu den gefragtesten Orten rund um den Neusiedler See – und das nicht ohne Grund.

Hier trifft **Lebensqualität auf stabile Nachfrage**.

- Das **Strandbad Podersdorf** ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – einer der beliebtesten Zugänge zum Neusiedler See, mit weitem Ufer, Gastronomie und Freizeitangebot
- Die Region ist bekannt für **Wassersport, Radwege und Natur** – vom Sonnenuntergang am See bis zur morgendlichen Laufrunde im Nationalpark
- Gleichzeitig bietet Podersdorf eine funktionierende Infrastruktur:

Nahversorgung, Gastronomie, Ärzte, Schule und Freizeitangebote direkt im Ort

- Die Nähe zu **Neusiedl am See** sowie die gute Anbindung Richtung Wien machen den Standort auch langfristig attraktiv

Die konkrete Lage im Ort überzeugt zusätzlich durch ihre Ruhe:

keine Durchzugsstraße, gewachsene Umgebung, viel Abstand.

Damit entsteht genau die Kombination, die viele suchen –

Wohnen am See, ohne auf Alltagstauglichkeit zu verzichten.

Kontakt für Rückfragen und Besichtigungstermine

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap