



**PRO HOME Immobilien GmbH**  
Hauptplatz 9, A - 7350 Oberpullendorf  
Mail: office@pro-home-immobilien.at  
Tel.: 02612 20 717  
Mobil: +43 664 885 444 22  
Fax: 02612 20 717

## Seehaus in Trausdorf

Bungalow zum Kauf in A-7061 Trausdorf an der Wulka



Referenznummer	<b>1417111</b>	Ort	<b>A-7061 Trausdorf an der Wulka</b>
Adresse	-	Vermarktungsart	<b>Kauf</b>
Objekt	<b>Haus</b>	Wohnfläche	<b>170,00 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Zimmer	<b>4</b>	Grundstücksfläche	<b>1.900,00 m<sup>2</sup></b>
Zustand	<b>MODERNISIERT</b>		

**Kaufpreis: 475.000,00 €**

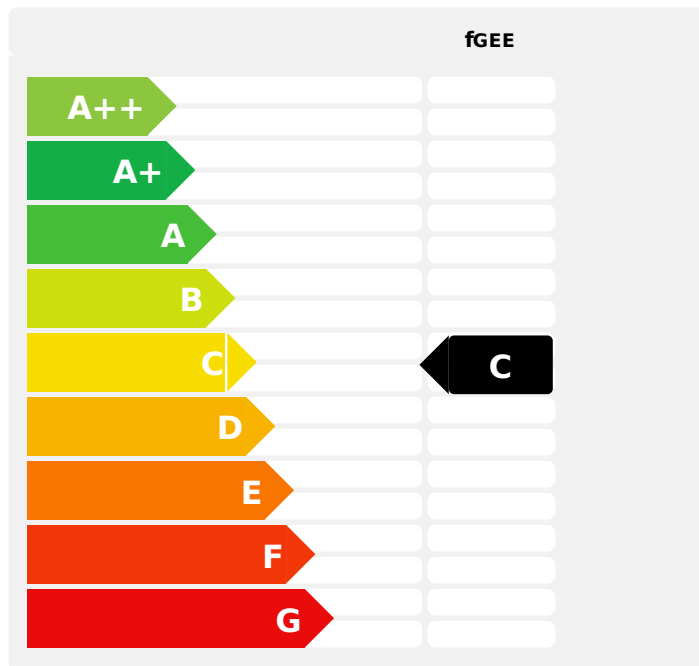
### PREISE

<b>Kaufpreis</b>	475.000,00 €	<b>provisionspflichtig</b>	ja
<b>Maklerprovision</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.	<b>Freiplatz</b>	Anzahl : 3
<b>weitere Spezifikationen</b>	ca. 2,5% Feld : vertragserrichtungsgebuehr		

### OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

<b>Wohnfläche</b>	170,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Anzahl separate WC</b>	2
<b>Grundstücksfläche</b>	1.900,00 m <sup>2</sup>	<b>Fläche Balkon/Terrasse</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Terrassen</b>	1	<b>Anzahl Stellplätze</b>	3
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Boden</b>	Fliesen Parkett
<b>Befeuerung</b>	Gas Holz	<b>Möbliert</b>	VOLL
<b>Dachform</b>	Flachdach	<b>Bauweise</b>	massiv
<b>Zustand</b>	MODERNISIERT	<b>Verfügbarkeit (Text)</b>	sofort
<b>weitere Spezifikationen</b>	5 Feld : ji_objektstatus_id		

## ENERGIEPASS



Gültig bis	2029-03-28
Art	BEDARF
Heizwärmebedarf in kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	90
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1.41
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor	C
Klasse Heizwärmebedarf	C

## BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Bungalow auf einem sehr gepflegten Pachtgrundstück mit wunderschönem Ausblick und direkten Zugang auf den Esterházysee.

Diese 170m<sup>2</sup> Traumimmobilie teilt sich in:

einen sehr geräumigen Wohn-Essbereich mit Blick zum See und Ausgang auf die Terrasse,

1 Schlafzimmer mit ebenfalls Blick auf das wunderschöne Ambiente,

1 Schlafzimmer, 1 begehbare Schrankraum, Küche, Wirtschaftsraum, Bad und 2 WCs.

Im dazugehörigen Garten kann man unter einem idyllisch angelegten Baumbestand die Seele baumeln lassen oder durch den direkten Zugang zum Privatsee den herrlichen Ausblick in der ersten Reihe genießen.

Privat und entspannt: Völlige Ruhe und Wohlfühlfaktor ist garantiert, da nur Eigentümer eines Pachtgrundstückes der Zugang zum See erlaubt ist.

Die Immobilie ist sowohl mit Gas als auch Holz beheizbar und bietet somit im Sommer als auch Winter optimalen Komfort.

Auf Verhandlungsbasis kann man die Desingermögel erwerben.

Die Jahrespacht beträgt jährlich € 12.000.-- für ca. 1.900 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
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 <4.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Trausdorf /Wulka liegt in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt Eisenstadt.  
Der Neusiedler See ist in ca. 15 Minuten erreichbar.  
Über die A3 erreicht man Wien in ca. 50 Minuten mit dem Auto.

Trausdorf an der Wulka ist ein typischer Weinbauort im Burgenland, der durch Buschenschanken geprägt ist.

Im Ort befinden sich Kinderkrippe/ Kindergarten für die Kleinsten, eine Volksschule, ein Gemeindearzt sowie Einkaufsmöglichkeiten.  
Zum beliebten Treffpunkt für Jung und Alt hat sich das Sozialzentrum entwickelt, wo im Obergeschoß ein modern eingerichtetes Jugendzentrum untergebracht ist.

## **IHR ANSPRECHPARTNER:**

### **Josef Plank**

Mail: plank@pro-home-immobilien.at  
Tel.: +43 664 41 63 311  
Mobil: +43 664 885 444 22  
Fax: 02612 20 717