

# Exposé

## Ferienhaus in Trausdorf

### Traumhaus mit exklusivem Seezugang



Objekt-Nr. OM-408304

### Ferienhaus

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Pölzlbauer

7061 Trausdorf  
Burgenland  
Österreich

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	490,00 m²	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll und hochwertig instandgesetzte Haus am See verbindet idyllisches Naturleben mit hervorragender Anbindung an städtische Infrastruktur. Die Sanierung des Wohnbereichs erfolgte 2025 — das Ergebnis ist eine neuwertige, helle und gepflegte Innenausstattung, die sofort bezugsfertig ist. Das Grundstück liegt ruhig und privat, mit einem exklusiven direkten Zugang zum See — ein Privileg, das Lebensqualität und Werterhalt gleichermaßen sichert. Das Haus befindet sich in bester Lage in 7061 Trausdorf — naturnah, trotzdem sehr nahe zu Wien und direkt neben Eisenstadt.

### Highlights

- Exklusiver Seezugang: Privater Weg/Steg zum Wasser — ungestörtes Bade- und Freizeitvergnügen.
- Modernisierung 2025: Wohnbereich frisch saniert, hochwertige und neuwertige Innenausstattung.
- Pflegeleichtes Grundstück: ca. 490 m<sup>2</sup>, optimal nutzbar für Garten, Terrasse und Außenbereich.
- Kompakte Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>, effizient gestaltet und sofort bezugsbereit.
- Attraktive Lage: Ruhe und Natur, kurze Wege nach Eisenstadt und sehr gute Anbindung nach Wien.
- Sichere Rechte & gepflegte Infrastruktur: Jährliche Pacht € 9.769,- (siehe Vorteile unten).

## Ausstattung

- 2025 erneuerter Wohnbereich
- Neuwertige, hochwertige Innenausstattung
- Terrasse mit Blick/Wege zum See
- Gut nutzbares, sonniges Grundstück (~490 m<sup>2</sup>)
- Energie- & Bauunterlagen auf Anfrage

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Warum sich die Pacht lohnt:

Die jährliche Pacht von € 9.769,- steht für mehr als nur ein Nutzungsentgelt:

- Seltenes Nutzungsrecht am Wasser — direkte Uferlage ist eine dauerhaft knappe Ressource.
- Pflege & Werterhalt — Pacht trägt zur Instandhaltung der Uferzone und gemeinsamer Anlagen bei.
- Rechtliche Klarheit & Sicherheit — gesicherte Nutzungsrechte vermeiden Konflikte und schaffen Planbarkeit.
- Investitionsschutz — Exklusivität und Uferzugang erhöhen die Nachfrage und stärken die Wertentwicklung.

Kurz: Sie erwerben nicht nur ein Haus — Sie sichern sich ein privilegiertes Stück Seeufer, unkompliziert und rechtlich abgesichert.

## Lage

7061 Trausdorf — perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe.

- Direkt an Eisenstadt gelegen: kurze Wege zu Einkauf, Gastronomie und Kultur.
- Sehr gute Erreichbarkeit nach Wien — ideal für Wochenendpendler oder City-Besuche.
- Naturnahe Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Baden, Bootfahren, Spaziergänge.

## Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Planskizze  
See-Bungalow  
7061 Trausdorf



# Exposé - Grundrisse



Planskizze  
See-Bungalow  
7061 Trausdorf