



## Haus am See - Flamingo Bay!

2054 Alberndorf im Pulkautal, Österreich

Nähe: Grenze Tschechien



**Eckdaten Objektnummer 698**

**Wohnfläche:** ca. 130 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.378 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 158,03 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1986

**Heizung:** Etagenheizung, Kamin

**Zimmer:** 5

**Terrasse:** 1 (ca. 16,28 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1

**Bad:** 1

**WC:** 1

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** [d.deutsch@remax-magic.at](mailto:d.deutsch@remax-magic.at)



## Detailbeschreibung

In Alberndorf im Pulkautal, knapp an der tschechischen Grenze im Weinviertel gelegen, findet sich dieses außergewöhnliche Juwel an einem Badensee, umgeben von Feldern, Wäldern und Weingärten.

Eine Doppelparzelle an der Ecke ist das erste absolute Highlight. Bei ca. 1.378m<sup>2</sup> ist die Gefahr, dass Sie mit einem Nachbarn in Berührung kommen ziemlich gering. Von außen auch nicht gut einsehbar, kann man die Schönheit des Inneren nur erahnen.

Erst beim Nähertreten umfasst man die ersten Umrisse des Hauses, ein ungeschliffener Diamant im pannonischen Stil erwartet Sie bereits. Durch den gepflegten Garten, über ein paar Treppen hinauf, gelangen Sie zur offenen Veranda, charakteristische Rundbögen gewähren einen vorsichtigen Einblick. Hier lässt es sich schon sehr fein sein Glaserl trinken. Der Blick schweift über den Garten, wo viele Obstbäume ihre Früchte reifen lassen, ein Glashaus auch für zarte Knospen bereitsteht und der Rest des Gartens einfach eine Pracht ist.

Pannonisch Wohnen bedeutet Wohnen in schlichtem, jedoch gediegenem, höchstethischem Ambiente. Das ist die Konzentration auf sich selbst und auf die Ursprünglichkeit von Natur. Das Wohnzimmer mit dem Kachelofen ist mit knapp 37m<sup>2</sup> der größte Raum im Haus, das Zentrum der Familie, ein Ort der Herzlichkeit und der Freude.

Die Küche ist grundsätzlich gleich an das Wohnzimmer angeschlossen, allerdings abgetrennt, eine Öffnung durchaus denkbar. Einrichtungstechnisch muss sie sowieso neu geplant werden, ist sie doch quasi nicht vorhanden.

3 Zimmer mit je ca. 10m<sup>2</sup> sind nicht übermäßig groß, spielt sich das Leben doch sicherlich eher außerhalb ab – und zum Schlafen passt die Größe perfekt. Ein Badezimmer mit Dusche und Wanne liegt dazwischen, ein Abstellraum vis-a-vis.

Ein weiteres Highlight ist das Herrenzimmer, oder auch Turmzimmer. Die Ausgestaltung erinnert ein bisschen an eine kleine Kapelle, auf jedenfall ein absoluter Hingucker, eine sehr spezielle Räumlichkeit mit besonderem Flair.

Der Dachboden ebenfalls riesengroß, nicht ausgebaut, dafür aber verdammt viel Platz.

Das Untergeschoss liegt größtenteils frei, über eine geschwungene Rampe fahren Sie Ihr Auto in die Garage. Da das Haus komplett unterkellert ist, finden sich hier fast ungeahnte Möglichkeiten.

Wein wird in Pannonien groß geschrieben und hier viel getrunken, ein uriges Weinstüberl zum Einen, einen absolut einzigartigen Weinkeller zum Anderen – man spürt, dass das Leben hier Spaß macht, Langeweile ein Fremdwort.

Die restlichen Kellerräumlichkeiten vielseitig verwendbar und durchaus auch sehr ansehnlich. Ein ebenerdiger Ausgang in den Garten verkürzt den Weg zum See. Und er ist das größte Highlight hier. Eigener See mit eigenem Steg! Alles ist möglich, auch ohne Lottospielen.

Zustandstechnisch größtenteils alles gut in Schuss, den Schleier der vergangenen Jahre heißt es allerdings zu entfernen.

Ein Paradies auf Erden, Herz was willst Du mehr! Entfliehen Sie dem Hamsterrad und greifen Sie nach den Sternen – hier werden Ihre Wünsche war.

Ich freue mich schon darauf Ihnen diesen besonderen Leckerbissen persönlich zeigen zu dürfen und erwarte Ihren Anruf.



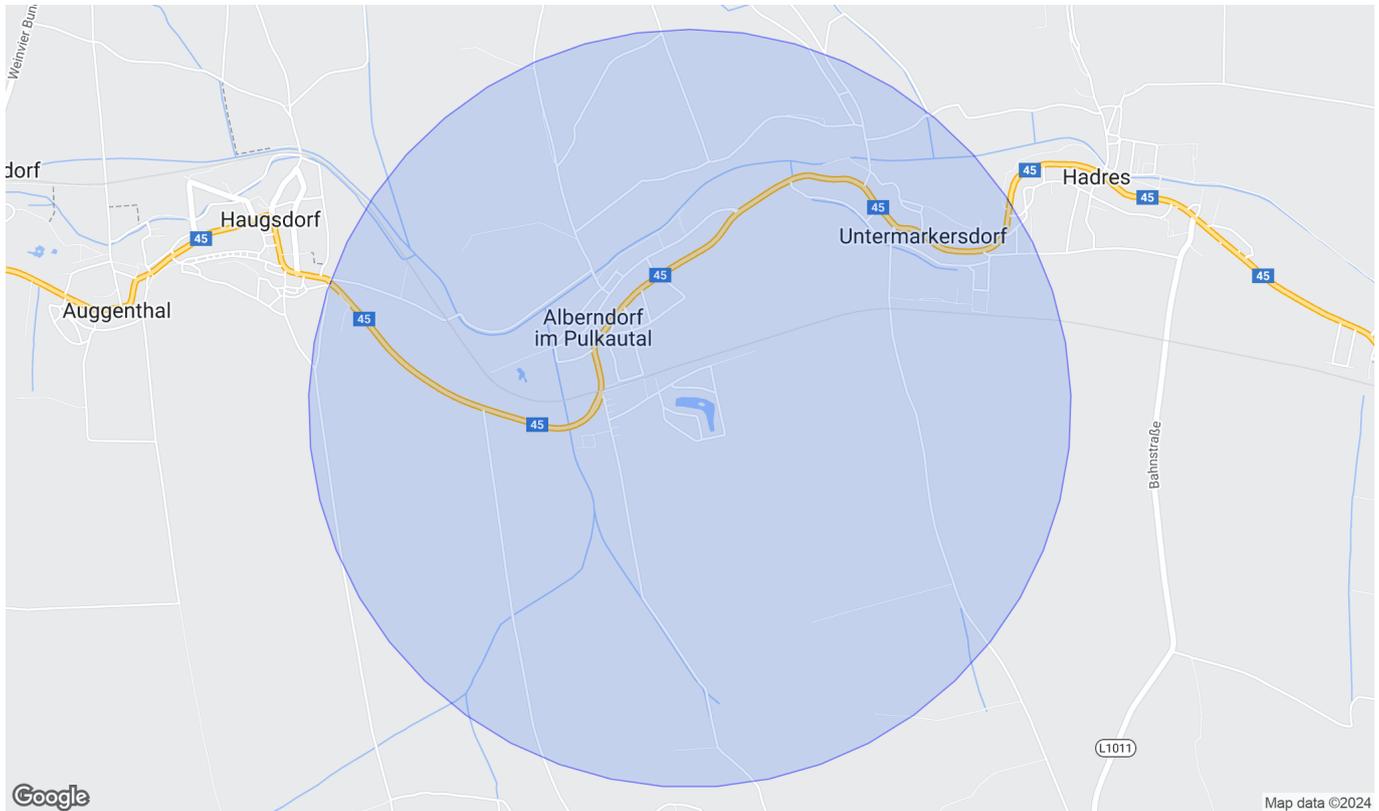
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Teppichboden, Gas, Etagenheizung, Kamin, Bad mit Fenster, Badewanne, Garage, Gartennutzung, Getrennte Toiletten, Satteldach, Massiv, Seeblick, Weinkeller, Seezugang



## Lage

2054 Alberndorf im Pulkautal



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Apotheke	2.500 m
Arzt	8.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	7.500 m
Einkaufszentrum	8.000 m

### Verkehr

Bus	1.000 m
Autobahnanschluss	6.500 m
Bahnhof	7.500 m
Flughafen	8.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	8.500 m

### Sonstige

Geldautomat	2.500 m
Bank	2.500 m
Polizei	1.500 m
Post	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**

---

---

