



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233817

erstellt am : 08.07.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

691 46 Ladná

Jihomoravsky kraj Österreich

Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

Architektonisches Juwel ? Intelligentes Passivhaus in Südmähren: Ladna



Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in diesem außergewöhnlichen Passivhaus, das durch Architektur, Energieeffizienz und Lage besticht. Das Gebäude der Energieeffizienzklasse A vereint modernste Technologie mit einem intelligenten Designkonzept und bietet höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen, naturverbundenen Umgebung.

Highlights:

Architektonisches Juwel: Modernste Passivhaus-Bauweise mit höchster Energieeffizienzklasse A.

Intelligentes Wohnen: Das Haus ist als intelligentes Niedrigenergie-Objekt konzipiert.

Traumhafte Lage: Gelegen in einer ruhigen Gegend in Südmähren mit direktem Blick auf die malerischen Pollauer Berge (Pálava).

Optimale Anbindung: Strategisch günstig gelegen ? nur ca. 1 Autostunde von Wien entfernt, ideal für Pendler oder als Zweitwohnsitz.

Kaufpreis: ? auf Anfrage

Zusatzinformationen: Dieses Angebot richtet sich an anspruchsvolle Kunden, die Wert auf Nachhaltigkeit, Design und exklusive Wohnqualität legen. Durch die Nähe zur österreichischen Grenze ist die Immobilie auch für Käufer aus dem Großraum Wien besonders attraktiv.

Lageeinschätzung: Pálava besteht aus einem 83 km² großen Schutzgebiet mit den Pollauer Bergen und der Thaya-Aue; der Hauptkamm erstreckt sich über etwa 12 km von Dolní Věstonice bis Mikulov, der höchste Gipfel ist der Dvůr mit rund 550 m. Das Gebiet ist seit 1976 geschützt und seit 1986 UNESCO-Biosphärenreservat; zusätzlich ist es Teil von Natura 2000.

Standortbewertung: sehr starke landschaftliche Qualität, Weinbau- und Naherholungswert, aber zugleich hohe Schutzsensibilität und damit typischerweise eingeschränkte Entwicklungsspielräume. Die Lage ist daher vor allem für Wohnen mit Landschaftsbezug, Freizeit, Tourismus oder behutsame Projektentwicklung interessant.

Für Wien-Bezug ist Pálava interessant, wenn dir Landschaft und Nähe zur österreichischen Grenze wichtiger sind als tägliche urbane Infrastruktur. Für regelmäßiges Pendeln ist die Lage brauchbar, aber wegen fehlender direkter Bahnverbindung und der ländlichen Struktur nur bedingt komfortabel.

Die Pollauer Berge/Pálava sind landschaftlich sehr attraktiv, aber als Standort eher Natur- und Tourismuslage als klassische urbane Infrastruktur-Lage. Für Wien ist die Region recht gut erreichbar: über die Straße liegt Mikulov rund 80 km von Wien entfernt, und die internationale Verbindung Wien-Brünn läuft auf österreichischer Seite über die A5 bis an die Grenze bei Mikulov/Drasenhofen.

Anbindung nach Wien: Die wichtigste Straßenachse ist die Verbindung Wien-Mikulov-Brünn; laut Quelle beträgt die Straßenentfernung Wien-Mikulov etwa 80,1 km. Die österreichische A5 wurde bis zur Staatsgrenze bei Mikulov bzw. Drasenhofen verlängert, und die Umfahrung Drasenhofen wurde 2022 freigegeben.

Mit der Bahn ist die Lage weniger direkt: Es gibt keine Direktverbindung Wien-Mikulov, sondern Umstiege, etwa über Břeclav. Damit ist die Region für Pendeln nach Wien grundsätzlich machbar, aber klar autoorientierter als ein Wiener Umlandstandort mit S-Bahn-Anschluss.

Infrastruktur vor Ort: Mikulov ist das naheliegende Versorgungszentrum für Pálava; dort werden auch Schutzgebiet, touristische Informationen und lokale Infrastruktur gebündelt. Die Region ist touristisch gut erschlossen, aber die Infrastruktur ist eher kleinräumig und auf Nahversorgung, Weinbau und Ausflugsgäste ausgerichtet.

Für Wien-Bezug ist Pálava interessant, wenn dir Landschaft und Nähe zur österreichischen Grenze wichtiger sind als tägliche urbane Infrastruktur. Für regelmäßiges Pendeln ist die Lage brauchbar, aber wegen fehlender direkter Bahnverbindung und der ländlichen Struktur nur bedingt komfortabel.

Konditionen:

Kaufpreis: ? auf Anfrage

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP

Kaufvertragserrichtungskosten + Treuhand: nach den Tarifen der RA und Notare;

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herrn Paunovic Radisa +43 / 664 - 404 15 47 oder per E-Mail an: office@pr-immobilien.at 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 -

<https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at