Exklusives Haus in beliebter Weinregion im Südburgenland - mit 4 separat begehbaren Wohneinheiten

Objektnummer: 5953/380

Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7474 Eisenberg an der Pinka
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	390,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	5
WC:	5
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

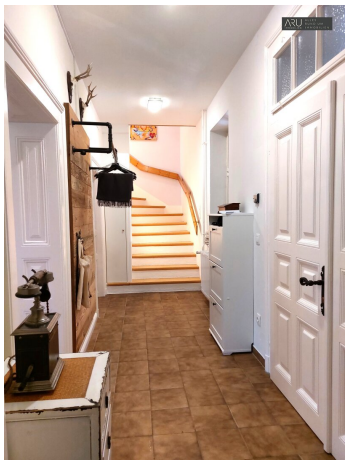
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

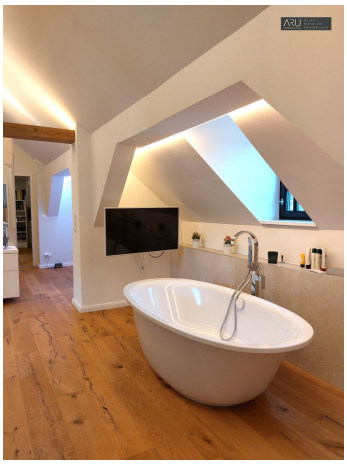
Ihr Ansprechpartner

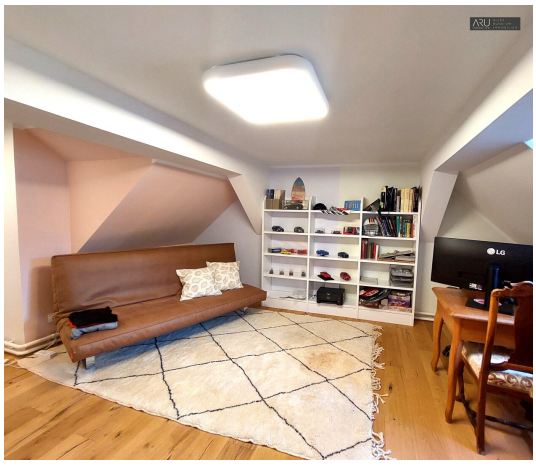
Lukas Wolf

ARU Immobilien GmbH
Kircheggstraße 101
8291 Burgau

T +43 664 927 02 22

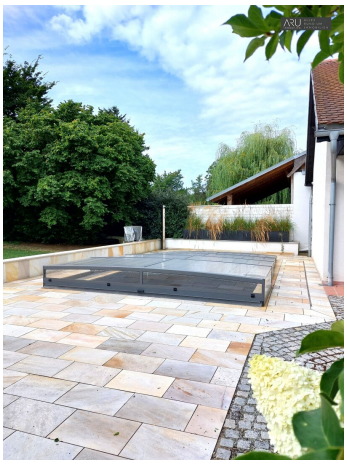


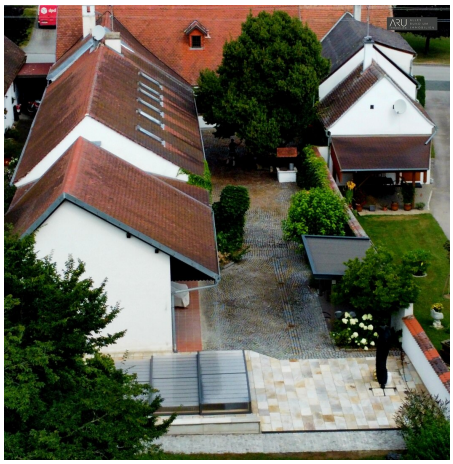




FUSSBALL-
SPIELEN
VERBOTEN

Wrigley's
chewing gum





ARU
ALLES
RUND UM
IMMOBILIEN
FRAGILE

K5

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen auf 3058m² Fläche alles, was Sie sich von einem **modernen und luxuriösen Zuhause** wünschen können

Das Haus wurde aufwendig und mit viel Liebe zum Detail modernisiert und bietet Ihnen somit höchsten Wohnkomfort.

Haupthaus-Maisonette-Wohnung:

Diese großzügige Maisonette-Wohnung verspricht puren Luxus über zwei Ebenen!

Der Zugang zur Wohneinheit ist über zwei Eingänge möglich.

Diese **exklusive Wohneinheit** teilt sich auf wie folgt:

EG:

- Großzügig angelegter Eingangsbereich
- Vorraum
- Küche ausgestattet mit Tischlermöbel(?) und einem Essbereich
- Freizügiger Wohnbereich mit einer Durchreiche und einen offenen Kamin, welcher für Gemütlichkeit und wohlige Wärme sorgt
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Separates Gäste-WC

OG:

- Schlafzimmer

- Luxuriöses und sehr großzügig angelegtes „Badezimmer“ mit freistehender Badewanne mit Fernseher, Doppelwaschbecken aus Stein, hochwertige Walk-in Dusche, WC und einer Möglichkeit zu entspannen

- Zimmer, welches als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden kann

Für warme Füße sorgt die Fußbodenheizung und verspricht an kalten Wintertagen eine wohlig warme Atmosphäre.

Hier können Sie den 3D-Rundgang für diese Einheit ansehen *(ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):*

https://my.matterport.com/show/?m=co9E7asNfqb

Die 3 weiteren Wohneinheiten sind ebenfalls auf zwei Etagen aufgeteilt und sind alle separat begehbar:

1 Wohneinheit:

Das Wohnparadies erstreckt sich auf über ca. 65m² Wohnfläche und teilt sich auf wie folgt:

- Esszimmer mit gemütlicher Eckholzbank

- Küchenzeile

- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

- Separates WC mit Fenster
- Im OG befindet sich ein großzügig angelegtes Schlafzimmer

Hier können Sie den 3D-Rundgang für diese Einheit ansehen *(ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):*

https://my.matterport.com/show/?m=5PEkpHnV9eE

2 Wohneinheit:

- Esszimmer mit gemütlicher Eckholzbank
- Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separates WC mit Fenster
- Im OG befindet sich ein Schlafzimmer

3 Wohneinheit:

- Esszimmer mit gemütlicher Eckholzbank
- Küchenzeile

- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separates WC mit Fenster
- Im OG befindet sich ein offenes Schlafzimmer mit einer Galerie

Hier können Sie den 3D-Rundgang für diese Einheit ansehen *(ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):*

https://my.matterport.com/show/?m=WJe5obtiv6N

Zum Haus gehören noch zwei Garagen, ein Keller, welcher sich perfekt zur Lagerung von Wein eignet und ein Nebengebäude, welches vielseitig nutzbar ist.

Garten:

Der weitläufige Garten ist liebevoll angelegt und bietet eine harmonische Kombination aus blühenden Pflanzen, gepflegten Rasenflächen und schattenspendenden Bäumen.

Für eine Abkühlung sorgt der **stilvolle Pool** umgeben von hochwertigen Fliesen, welche ausreichenden Platz für Sonnenliegen bieten. Die Pergola schafft einen schattigen Rückzugsort, während abendliche Lichterketten eine romantische Atmosphäre zaubern können.

Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für Kinder zum Spielen und Toben. Ein kleiner Spielbereich mit Rutsche oder Sandkasten könnte hier integriert werden, sodass die Kleinen ihren Spaß haben, während die Erwachsenen entspannen.

Dieser wunderschöne Garten mit Pool ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch ein idealer Rahmen für unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten. Lassen Sie sich von der Idylle dieses Anwesens verzaubern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

In den angegebenen BK sind die Kosten für

Gemeinde Deutsch Schützen – Eisenberg = Grundsteuer, Kanal + Abfall pro Quartal brutto 135,44

BMV-Müllverband = Müllgebühr jährlich brutto 157,19

Wassergenossenschaft Eisenberg = Grundgebühr und Wasser jährlich brutto 368,34

Holper Rauchfangkehrer = Überprüfung jährlich brutto 52,22

inkludiert. Heizung und Strom werden extra berechnet.

Wir sind davon überzeugt, dass Sie sich sofort in diese Traumimmobilie verlieben werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Post <5.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap