

Erstbezug: Modernes Traumhaus mit Panoramablick in die Natur und auf die Burg Forchtenstein



Objektnummer: 1643/66

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7212 Forchtenstein
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	161,03 m ²
Nutzfläche:	218,23 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	24,80 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

Gern
Verf











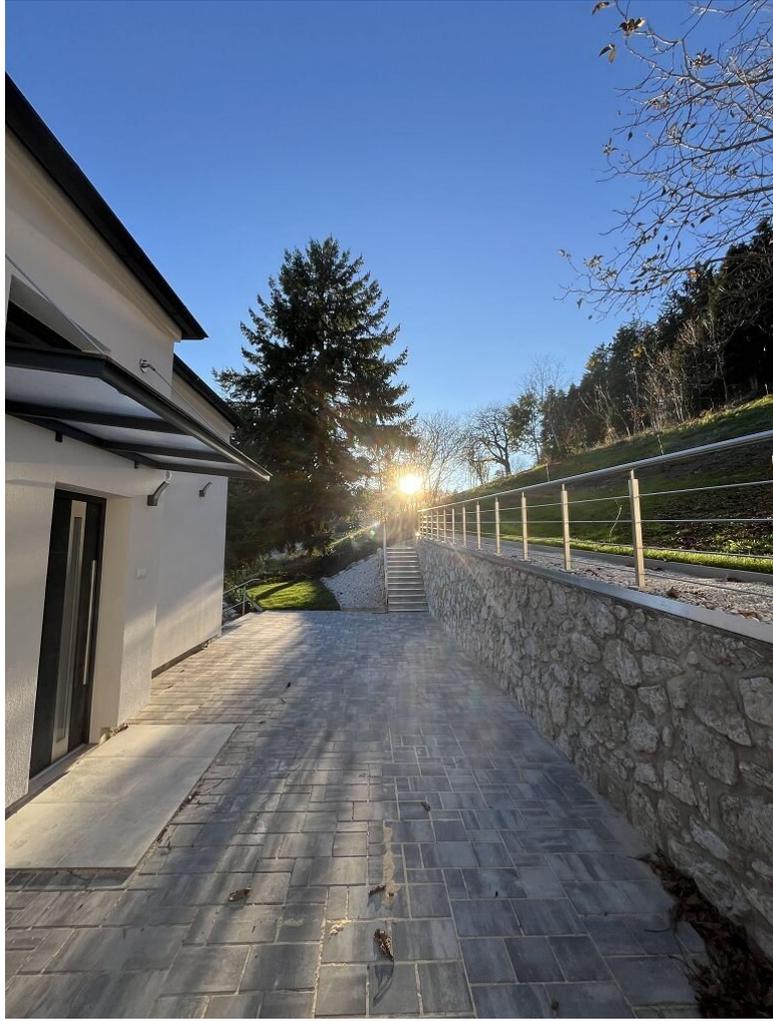










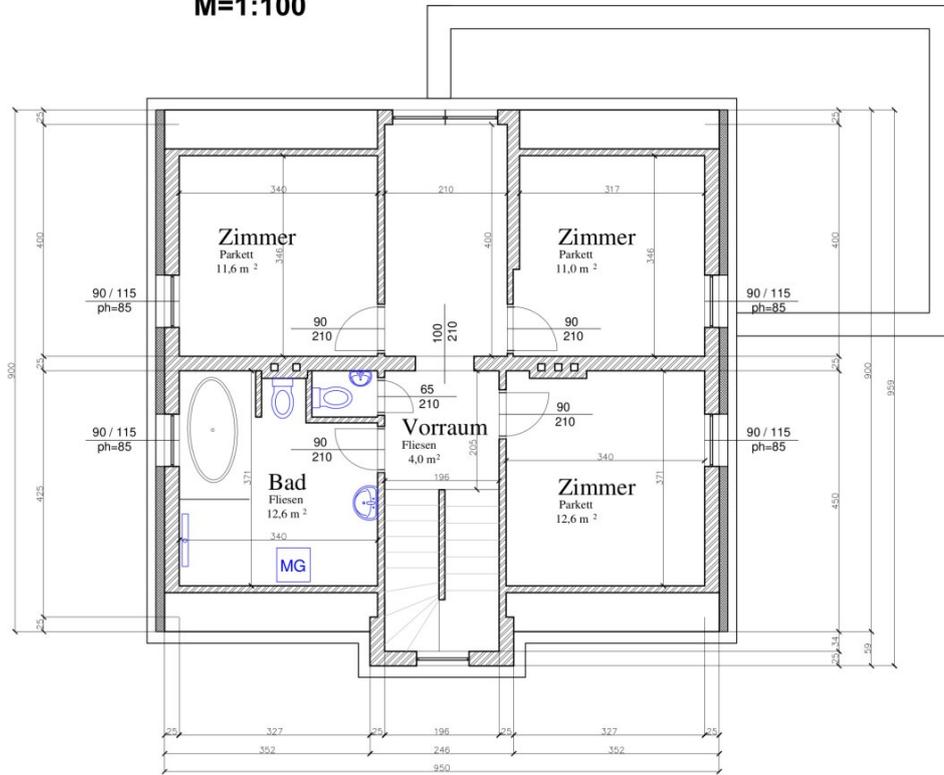






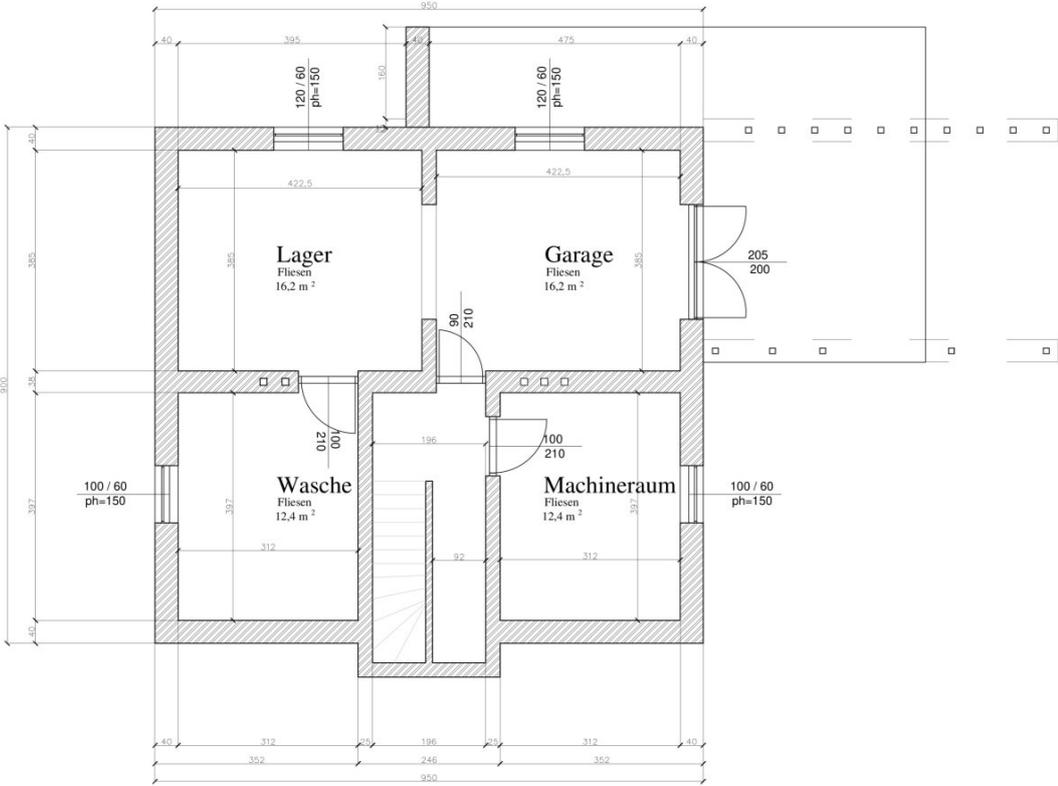
DACHGESCHOSS

M=1:100



KELLERGESSCHOSS

M=1:100



Objektbeschreibung

Erstbezug: Modernes Traumhaus mit Panoramablick in die Natur und auf die Burg Forchtenstein

Umgeben von Ruhe und grüner Idylle, aber dennoch nur eine kurze Fahrt von Eisenstadt und Wien entfernt – dieses stilvolle Einfamilienhaus der Luxusklasse mit Sommerhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und eine traumhafte Lage. Hier wird das Wohnen zum Erlebnis.

Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Morgen in einem modernen Zuhause auf, das Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die historische Burg Forchtenstein und die unberührte Natur bietet.

Objektbeschreibung

Die Massivbauweise sorgt für Langlebigkeit und Sicherheit, während moderne Technik und innovative Materialien für höchsten Komfort und Energieeffizienz sorgen.

Dieses außergewöhnliche Anwesen besticht durch seine einzigartige Top-Lage, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu kulturellen und städtischen Annehmlichkeiten vereint. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage an einer Straße, die jedoch keine Durchzugsstraße ist und daher nur wenig befahren wird – ideal für ruhiges Wohnen inmitten einer Naturidylle, umgeben von Wäldern und sanften Hügeln, mit einem unverbaubaren Ausblick auf die atemberaubende Landschaft.

Besondere Merkmale:

- **Heizung & Warmwasser:** Umweltfreundliche Luftwärmepumpe (LG und Vaillant) mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Radiatoren im Obergeschoss.
- **Fenster:** 3-fach verglaste Fenster mit automatischen Rollos, Fliegengitter und exzellentem Schallschutz.
- **Dach:** Hochwertiges Prefa-Dach mit attraktiver Optik.
- **Klimaanlagen:** Auf beiden Etagen für angenehmes Raumklima an heißen Sommertagen.

- **Wärmedämmung:** Zusätzliche 15 cm Dämmung für optimale Energieeffizienz.

Das Haus – Moderner Komfort trifft auf Natur

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 161 m² (Haupthaus 131 m², Gästehaus 30 m²) bietet das Anwesen genügend Platz für die ganze Familie oder als exklusiver Rückzugsort. Der offene Grundriss sorgt für eine helle, einladende Atmosphäre.

- **Erdgeschoss:** Großzügiger Vorraum, Küche mit Speis, Esszimmer, Büro/Hobbyraum, Badezimmer mit Dusche/WC und Zugang zur Terrasse mit Blick auf die Burg.
- **Obergeschoss:** Drei geräumige Zimmer mit Panoramablick, Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Handwaschbecken und WC sowie ein separates WC.
- **Spitzboden:** Begehbare, gedämmte Dachboden mit ca. 50 m² für zusätzlichen Stauraum.

Gästehaus – Wellness und Erholung

Das ca. 30 m² große Gästehaus bietet ein Schlafzimmer, Badezimmer, Einbauküche und eine Sauna – der perfekte Ort für Ihre Gäste, um sich zu entspannen. Ein Kaminanschluss ist sowohl im Gästehaus als auch im Haupthaus vorhanden.

Außenbereich – Ihr eigenes Paradies

Das Grundstück von ca. 1507 m² bietet einen liebevoll gestalteten Garten mit direktem Zugang zum Wald. Hier können Sie nicht nur die Natur genießen, sondern auch Tiere wie Rehe und Hasen beobachten. Der Garten bietet Platz für Freizeitaktivitäten und Rückzugsorte, an denen Sie entspannen können.

- **Keller:** Der sanierte Keller mit 57 m² bietet Platz für Autos, Stauraum und Haustechnik.
- **Garage:** Platz für zwei Autos, zusätzlich Carport und drei Außenstellplätze.

Lage – Natur trifft Stadt

Forchtenstein, eine malerische Marktgemeinde im Burgenland, bietet die perfekte Kombination aus Abgeschiedenheit und Nähe zur Stadt. Die Burg Forchtenstein ist nur einen Steinwurf entfernt und verleiht dem Anwesen seinen besonderen Charme.

- **Entfernung nach Wien:** Ca. 50 km (45 Minuten mit dem Auto)
- **Entfernung nach Eisenstadt:** Ca. 10 km (15 Minuten mit dem Auto)

Ein Zuhause für die Zukunft

Dieses Anwesen bietet Ihnen nicht nur eine fantastische Aussicht, sondern auch eine hochwertige Sanierung, moderne Ausstattung und eine einzigartige Lage. Es ist der perfekte Ort für Familien oder als Rückzugsort für Ihre persönliche Auszeit.

Mein Service

Gerne lade ich Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um die vielen Vorzüge dieses außergewöhnlichen Hauses zu entdecken. Überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit dieses Objekts.

Kontakt:

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap