

Wohnen auf höchsten Niveau!



Image00016

Objektnummer: 141/83016
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2002
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	212,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	1.594.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



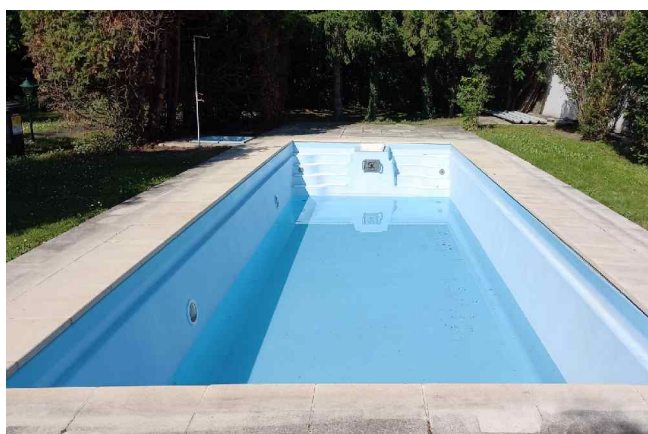
Ulrike Rösch

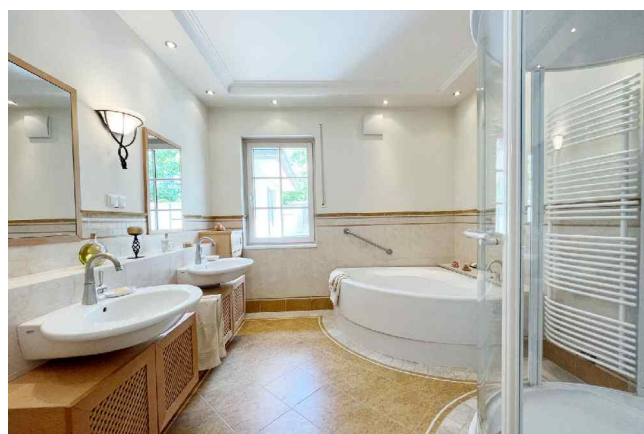
Rustler Immobilienreuhand

T 02236 908100 689

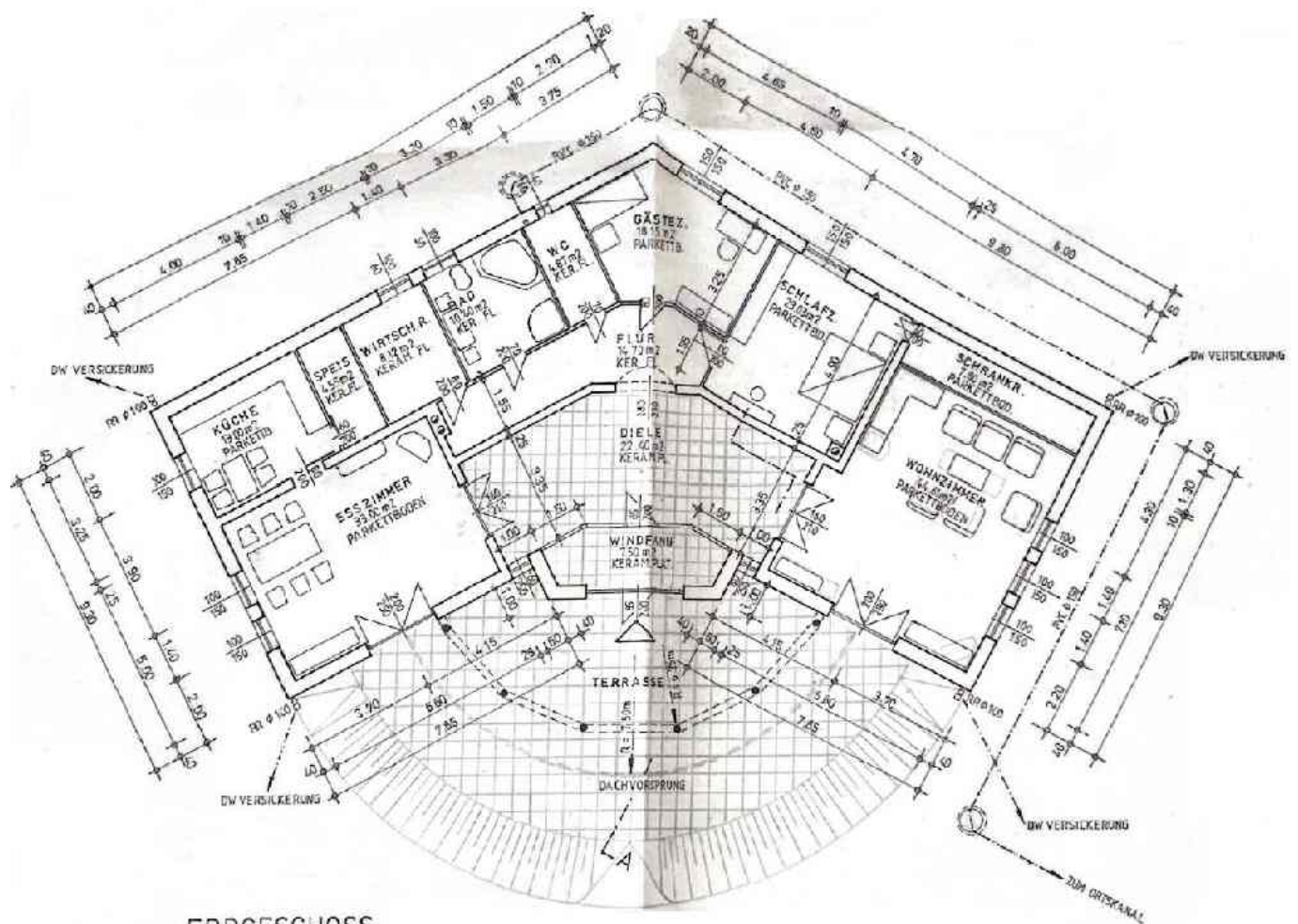
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

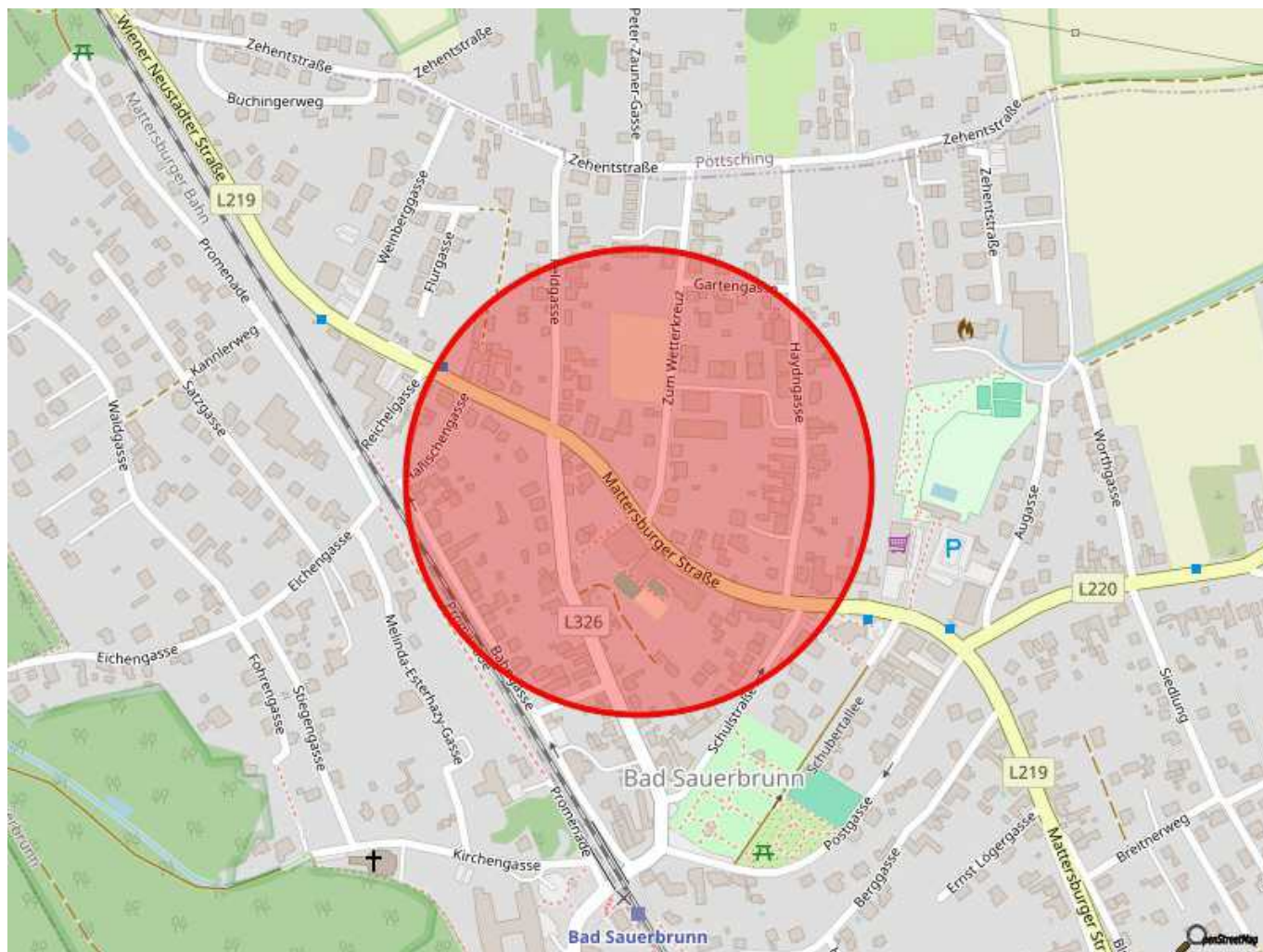








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa im Süden von Eisenstadt vereint stilvolles Wohnen, großzügige Architektur und absolute Ruhe auf einem parkähnlich gestalteten Grundstück mit über 4.000 m² Fläche – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer!

Die Liegenschaft beeindruckt nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre hochwertige Ausführung: 2002 in massiver Ziegelbauweise errichtet, wurde hier auf Qualität, Komfort und zeitlose Eleganz gesetzt. Innen wie außen spiegelt sich Liebe zum Detail und ein klares Verständnis für gehobenes Wohnen wider.

Wohnkomfort auf ca. 212 m² – durchdacht & repräsentativ

Einladend, lichtdurchflutet und stilvoll – so präsentiert sich die Wohnfläche dieser Villa. Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Ankommen und Weite. Rechts empfängt Sie das elegante Wohnzimmer mit Kamin und traumhaftem Blick ins Grüne, links das stilvolle Esszimmer – ebenfalls mit offenem Kamin für behagliche Abende.

Die Küche mit angeschlossener Speis ist nicht nur funktional, sondern bietet auch Raum für geselliges Kochen und Genießen. Zwei Schlafzimmer – darunter ein Master-Bedroom mit begehbarem Schrankraum – ein Gästezimmer, ein Wirtschaftsraum, ein modernes Bad sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

Highlights im Überblick:

Massive Ziegelbauweise mit hochwertiger Verarbeitung

Edle Eichenholzdielen & Natursteinböden

Fußbodenheizung & Radiatoren im gesamten Haus

Holz-Alu-Fenster mit 2-fach-Verglasung

Großzügige, beheizbare Terrasse mit Gartenblick

Ausbaufähiges Dachgeschoss – ideal für zusätzlichen Wohnraum

Solaranlage vorbereitet

Separater Nebentrakt mit ca. 27 m² – perfekt als Lager, Werkstatt oder Studio

Garten oder private Parkanlage? Sie entscheiden!

Das Herzstück dieses Anwesens ist der außergewöhnliche Außenbereich: liebevoll gestaltet, mit altem Baumbestand, weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Hier wohnen Sie wie im Urlaub – und das jeden Tag!

Ausstattung im Freien:

Swimmingpool (10 x 3,6 x 1,40 m) – seit ca. 10 Jahren nicht in Betrieb, aber mit wenigen Handgriffen wieder nutzbar

Zwei idyllische Naturteiche mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Automatisches Bewässerungssystem für komfortable Gartenpflege

Lage – ruhig, grün und doch stadtnah

Die Villa liegt am südlichen Stadtrand von Eisenstadt – in absoluter Ruhelage und dennoch mit bester Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und Kulturangebote der burgenländischen Landeshauptstadt sind nur wenige Minuten entfernt.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.