

**Einzigartiges Traumhaus mit 1,29 ha Grund in absoluter
Ruhelage - Modernität trifft auf Natur**



Objektnummer: 1643/84

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8384 Minihof-Liebau
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	165,90 m²
Nutzfläche:	236,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 57,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob







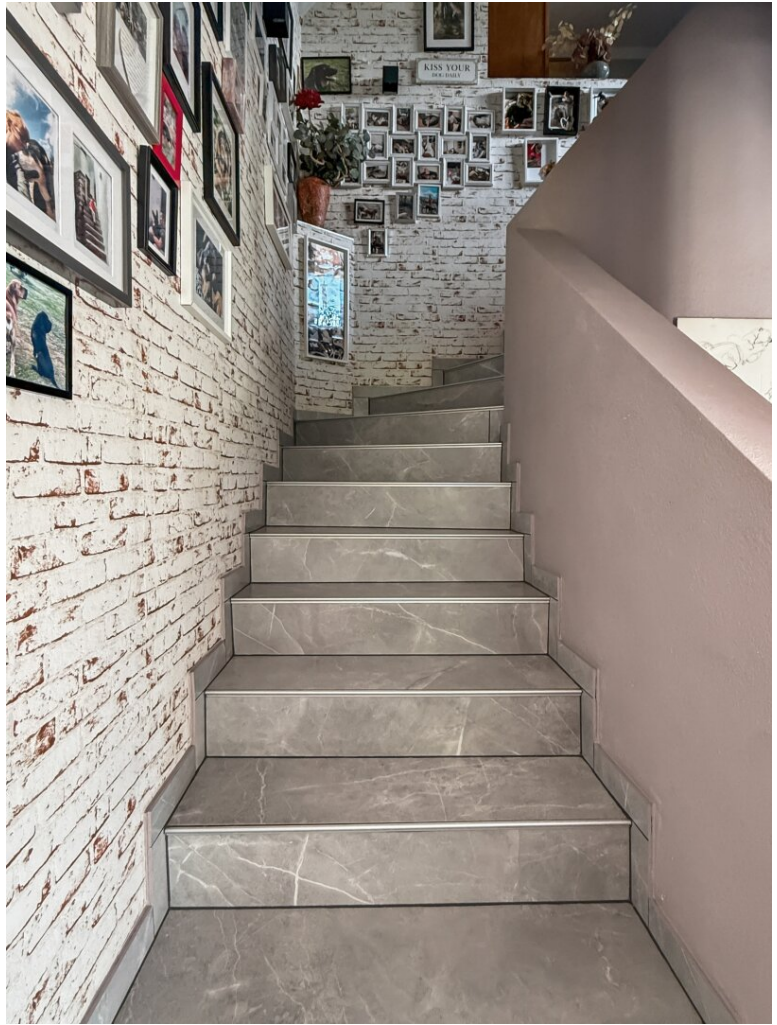






























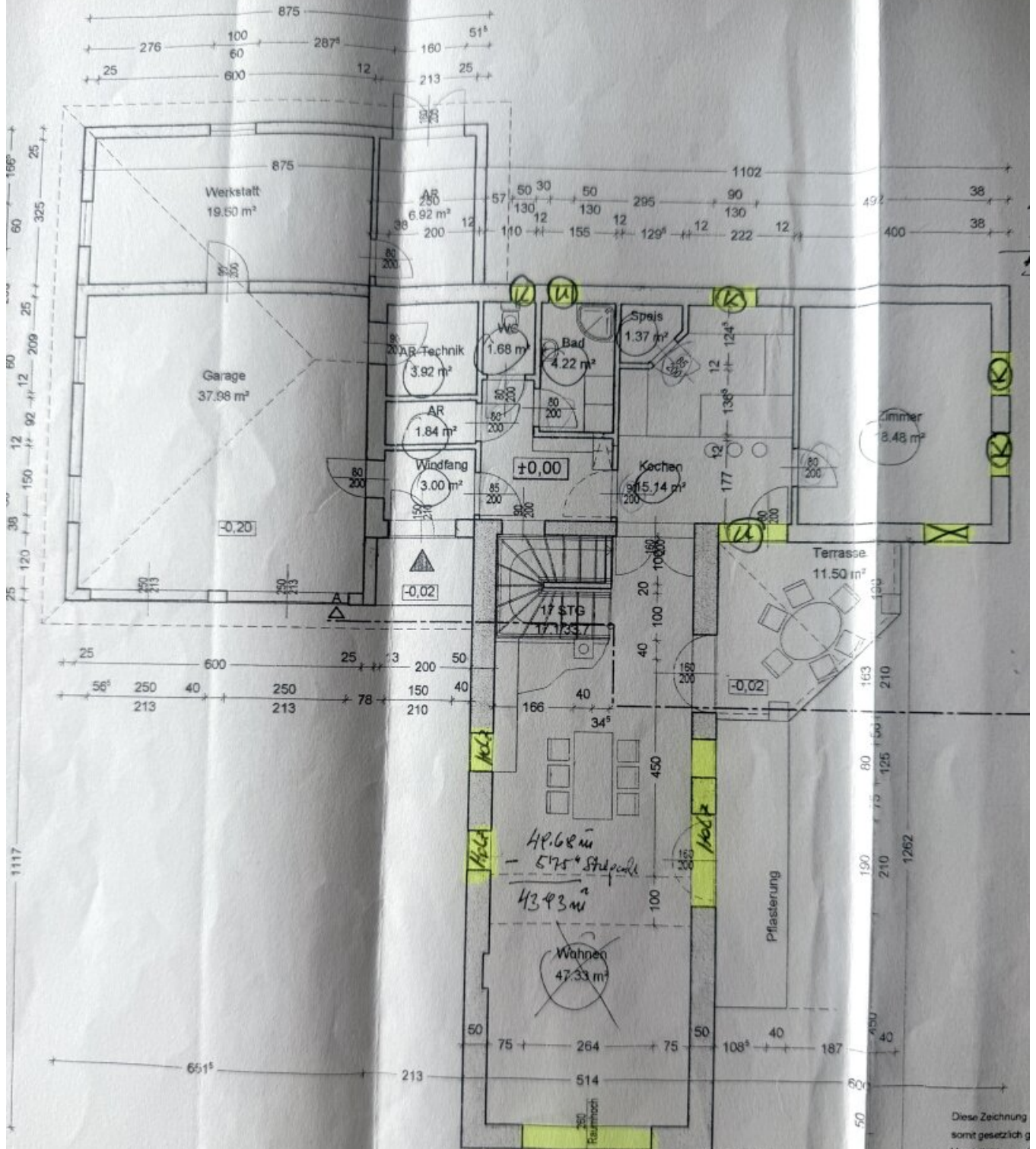




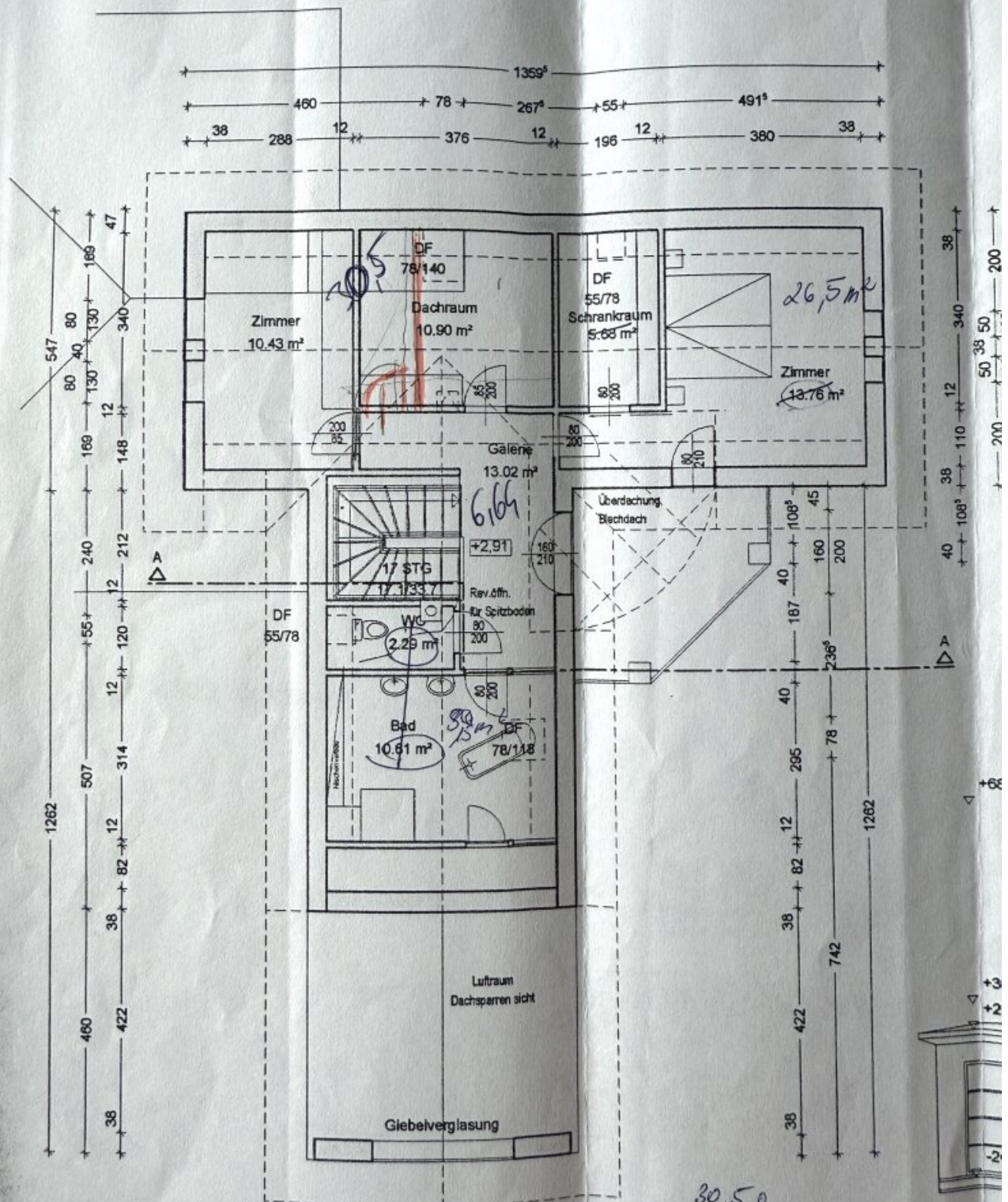








Diese Zeichnung
samt gesetzlich g
Vervielfältigung, i
Verbindung mit ei
bedarf der schriftl





Objektbeschreibung

Ein Rückzugsort für die Seele – Wohnen, wo Natur und Stille zuhause sind

Es gibt Orte, die man betritt – und augenblicklich spürt, dass hier etwas Besonderes wohnt. Einen dieser seltenen Orte finden Sie in **Minihof-Liebau**, einem beschaulichen Ort im südlichsten Zipfel des Burgenlands. Inmitten eines Naturschutzgebiets, am Ende einer kleinen Zufahrtstraße, öffnet sich ein Rückzugsraum von außergewöhnlicher Qualität, Großzügigkeit und Geborgenheit. Auf rund **1,29 Hektar** liegt eingebettet in Wiesen, Wäldern und völliger Stille ein modernes, stilvoll ausgestattetes Einfamilienhaus, das Lebensqualität, Technik, Natur und Design in harmonischer Balance vereint.

Das weitläufige Grundstück – vollkommen eingezäunt, uneinsehbar und in absoluter Ruhelage – bietet nicht nur ein Höchstmaß an Privatsphäre, sondern auch Raum für Visionen: für Gärten, Tiere, Selbstversorgung oder einfach das pure Genießen der Natur. Ein Ort, an dem man tief durchatmet, ankommt und sich mit allem verbindet, was wirklich zählt.

Entdecken Sie am Ende des Exposés das stimmungsvolle [VIDEO](#) zur Immobilie.

Ein Zuhause mit Charakter und Komfort

Das Wohnhaus wurde im **Jahr 2006 von Grund auf generalsaniert** und mit großem Feingefühl in ein modernes, energieeffizientes und stilvolles Zuhause verwandelt. Nichts blieb beim Alten – alles wurde neu gedacht, neu gemacht und hochwertig ausgeführt. Dabei entstand ein Wohnhaus mit ca. **165 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, das nicht nur optisch begeistert, sondern durch durchdachte Details und technische Raffinessen überzeugt.

Schon von außen spürt man die Ruhe und Klarheit, die dieses Haus ausstrahlt. Eine automatische, elegante Alu-Einfahrtstor öffnet sich und gewährt Zugang zu einem liebevoll angelegten Hof, der sanft in den Garten übergeht. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt, der Blick bleibt ganz bei sich. Kein Nachbar, kein Verkehr, kein Lärm – nur das Rascheln der Blätter und der Gesang der Vögel.

Architektur trifft Komfort – das Wohnhaus im Überblick

Beim Betreten des Hauses fällt sofort auf, wie großzügig, hell und behaglich das Innere gestaltet ist. Im **Erdgeschoss**, das rund **95 m²** umfasst, öffnet sich ein weitläufiger Eingangsbereich mit Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Links befindet sich ein modernes Gäste-WC, daneben ein stilvolles kleines Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss – funktional und praktisch.

Der Weg führt weiter in den offenen Essbereich, der nahtlos mit der **Küche** verschmilzt. Diese wurde **2022 komplett neu gestaltet** – mit einer hochwertigen DAN-Küche mit Kochinsel, ausgestattet mit BORA-Kochfeld, hochgestelltem Geschirrspüler, eleganter Arbeitsplatte, mit Barelement, modernem XXL-Spülbecken in Anthrazit mit schwarzer Armatur. Für leidenschaftliche Köchinnen und Köche bietet diese Küche nicht nur Stil, sondern auch Funktionalität in Vollendung – mit Bosch-Backrohr und Kombi-Dampfgarer und viel Stauraum für kulinarische Kreativität.

Vom stilvollen Kochbereich aus öffnet sich der angrenzende **Essbereich**, der durch seine lichtdurchflutete Gestaltung ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit vermittelt. Große Fensterflächen und bodentiefe Glaselemente lassen nicht nur viel Tageslicht in den Raum, sondern eröffnen auch einen direkten Zugang zur großzügigen Südwest-Terrasse. Ob mit Familie oder Freunden: Hier entsteht jener zentrale Ort, an dem gemeinsam gegessen, gelacht und gelebt wird.

Ein weiterer praktischer Raum im Erdgeschoss ist der **Technik- und Abstellraum**, der nicht nur Platz für Hauswirtschaftliches bietet, sondern auch dafür sorgt, dass der Rest des Hauses stets ordentlich und aufgeräumt bleibt.

Ein echtes architektonisches Highlight ist das angrenzende **Wohnzimmer mit offener Galerie** – ein Raum, der nicht nur durch seine Höhe, sondern auch durch seine Ausstrahlung beeindruckt. Die offenen Decken mit sichtbaren Holzbalken verleihen dem Raum eine behagliche, natürliche Wärme, während die hohen Fensterfronten bis unter das Dach für eine beeindruckende Lichtstimmung sorgen. Schon beim Betreten spürt man, wie sich das Herz weitet – hier verbinden sich Großzügigkeit, Stil und Geborgenheit zu einem einzigartigen Wohngefühl.

Ein besonders schönes Detail: Die Vorbereitung für einen Beamer ist bereits vorhanden, was diesen Raum zur perfekten Kulisse für Filmabende mit Familie oder Freunden macht – ganz privat und gemütlich. Auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die weite Terrasse, die wie eine Verlängerung des Wohnraums unter freiem Himmel wirkt.

Von diesem zentralen Wohnbereich aus führt eine elegante Treppe hinauf ins Obergeschoss – den privaten Rückzugsort des Hauses, der ebenfalls mit zahlreichen liebevoll durchdachten Details überrascht.

Ruheräume mit Weitblick – das Obergeschoss

Das **Obergeschoss** umfasst ca **71 m²**. Hier befinden sich zwei große Räume, von denen einer aktuell als **Schlafzimmer** und der Andere als großzügiges **Homeoffice** genutzt wird – entstanden aus zwei kleineren Zimmern, die bei Bedarf jederzeit wieder getrennt werden können. Viel Licht, klare Linien und eine durchdachte Raumwirkung machen diese Etage zu einem idealen Ort für Arbeit, Schlaf oder Inspiration.

Weiters findet sich hier ein begehbare **Ankleideraum**, ein **separates WC** – und das **absolute Herzstück: das offene Badezimmer** mit Galeriecharakter, das einen freien Blick ins darunterliegende Wohnzimmer und die Natur dahinter gewährt. Eine freistehende Badewanne für zwei Personen, positioniert mit Blick ins Grüne, lädt ein zum Innehalten und Loslassen. Eine großzügige Walk-in-Dusche, ein elegantes Waschbecken, ein moderner Handtuchheizkörper sowie ein integriertes Soundsystem sorgen für Atmosphäre – bereits am Morgen oder beim abendlichen Rückzug.

Vom angrenzenden **12 m² großen Balkon** mit Daybed, zugänglich vom Schlafzimmer und Vorraum, blickt man weit über das Grundstück, auf Wiesen, Wälder, das satte Grün der Umgebung. Hier lässt sich der Tag begrüßen oder ausklingen – allein, zu zweit oder mit einem Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Ein besonderes Detail ist die **Bodenbeleuchtung** im Erd- und Obergeschoss, die sich über Bewegungsmelder aktiviert – eine Kombination aus Komfort, Ästhetik und Sicherheit, die dem Haus in der Nacht eine ganz eigene Magie verleiht.

Komfort auf Knopfdruck – Technik, die das Leben leichter macht

Das gesamte Haus ist mit einer **modernen Haussteuerung** ausgestattet, die es ermöglicht, Licht, Rollos und Heizung zentral im Wohnzimmer oder per App von überall zu steuern. Die Heizung erfolgt über eine effiziente **Erdwärmepumpe**, kombiniert mit Fußboden- und Wandheizung, die besonders angenehme Strahlungswärme erzeugt. Zusätzlich steht ein Kaminanschluss zur Verfügung – für alle, die an kalten Tagen nicht auf das Knistern von Feuer verzichten möchten.

Eine **zentrale Staubsaugeranlage** erleichtert die Reinigung, während die **Photovoltaikanlage** (4 kWp, errichtet 2023 Mietkauf) für ökologische Energiegewinnung sorgt.

Nebenräume, die den Alltag erleichtern

Vom Wohnhaus gelangt man direkt in die ehemaligen **Garagenräume, die 2024 zu einem beheizten Wirtschaftsraum** umgebaut wurden. Dieser wird derzeit liebevoll als Hunde-Bereich genutzt, kann aber jederzeit mit wenig Aufwand wieder zu einer Garage umfunktioniert werden. Weitere **zwei Räume** dienen als **Technikraum** und **Lager** – ideal für Werkstatt, Gartengeräte oder kreative Projekte. Auch hier haben Sie einen weiteren Waschmaschinenanschluß. Durch den direkten Zugang zum Garten sind kurze Wege und viel Komfort garantiert.

1,2 Hektar zum Aufatmen – Natur erleben, Freiheit spüren

Der **Garten** rund ums Haus ist liebevoll angelegt und blickgeschützt – ein Ort der Vielfalt und Schönheit. **Hochbeete, duftende Blumen, Weinreben** und **Obstbäume** und **-sträucher** begleiten den Wechsel der Jahreszeiten. Ein **überdachter Grillplatz, Sonnensegel**,

Loungegarnitur – alles lädt ein zum Draußensein. Für ein **Swimmingpool** ist bereits alles vorbereitet: Fundament, Platten, Strom und ein **Gartenhaus** für Technik und Zubehör sind vorhanden – Sie müssen nur noch Ihr Becken aufstellen und der Badespaß kann beginnen.

Ein **Rasenroboter** übernimmt die Pflege, während Sie einfach nur genießen.

Das **gesamte Grundstück** umfasst rund **12.902 m²**:

- 1.640 m² Bauland
- 2.900 m² Wald
- 8.362 m² landwirtschaftliche Fläche, aktuell als Wiese genutzt

Diese Wiese ist separat eingezäunt, hat eine **eigene Zufahrt** und bietet sich wunderbar für Tierhaltung oder naturnahe Projekte an.

Erleben Sie schon jetzt im Video die Magie von Ruhe, Raum und Natur!

[hier klicken und Video ansehen](#)

Lage & Umgebung – sanfter Luxus zwischen Thermen, Golfplätzen & Natur

Eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Südburgenlands liegt diese außergewöhnliche Liegenschaft in **Minihof-Liebau**, mitten im **Naturschutzgebiet Raab-Örség-Goricko**, das sich malerisch über das **Dreiländereck Österreich–Ungarn–Slowenien** erstreckt.

Trotz der idyllischen Ruhelage ist die Infrastruktur in greifbarer Nähe: Die Marktgemeinde Minihof-Liebau bietet alles für den täglichen Bedarf. Nur 10 Autominuten entfernt liegt die Bezirkshauptstadt **Jennersdorf**, wo Sie eine hervorragende Versorgung mit **Kindergärten, Volksschulen, Gymnasium, Ärzten, Apotheken, Banken, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten** vorfinden.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur bekannten **Thermenregion**: Nur eine kurze Fahrt trennt Sie von den beliebten Thermenresorts wie **Loipersdorf, Blumau, Bad Radkersburg und Bad Gleichenberg** – ein Paradies für alle, die Wellness, Erholung und Gesundheit schätzen.

Ebenso für Sport- und Naturbegeisterte lässt die Umgebung keine Wünsche offen: **Weitläufige Rad- und Wanderwege**, romantische Buschenschanken, Reitmöglichkeiten sowie **mehrere Golfplätze** bieten das ganze Jahr über abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Das einzigartige Mikroklima der Region, kombiniert mit der ruhigen, uneinsichtigen Lage im Grünen, macht diese Immobilie zu einem **Rückzugsort mit echter Lebensqualität** – fernab vom Lärm des Alltags und doch gut angebunden. Ob als Hauptwohnsitz, Wochenendrefugium oder Lebensmittelpunkt für ein Leben im Einklang mit der Natur: Diese Lage ist selten, wertvoll und absolut besonders. Nicht umsonst gilt das Burgenland als das „**Land der Sonne**“ – mit den meisten Sonnenstunden Österreichs schenkt es Ihnen tagtäglich Licht, Wärme und Lebensfreude.

Mein Service

Ich lade Sie herzlich ein, diesen Rückzugsort mit echter Lebensqualität bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts überzeugen.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m
Apotheke <9.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <9.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <4.500m
Post <4.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap