

**Viel Platz, viele Möglichkeiten – großzügiges
Einfamilienhaus | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23866

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,72 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	721,00 m ²
Keller:	182,48 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 01
H +43 699 15 15 22 01



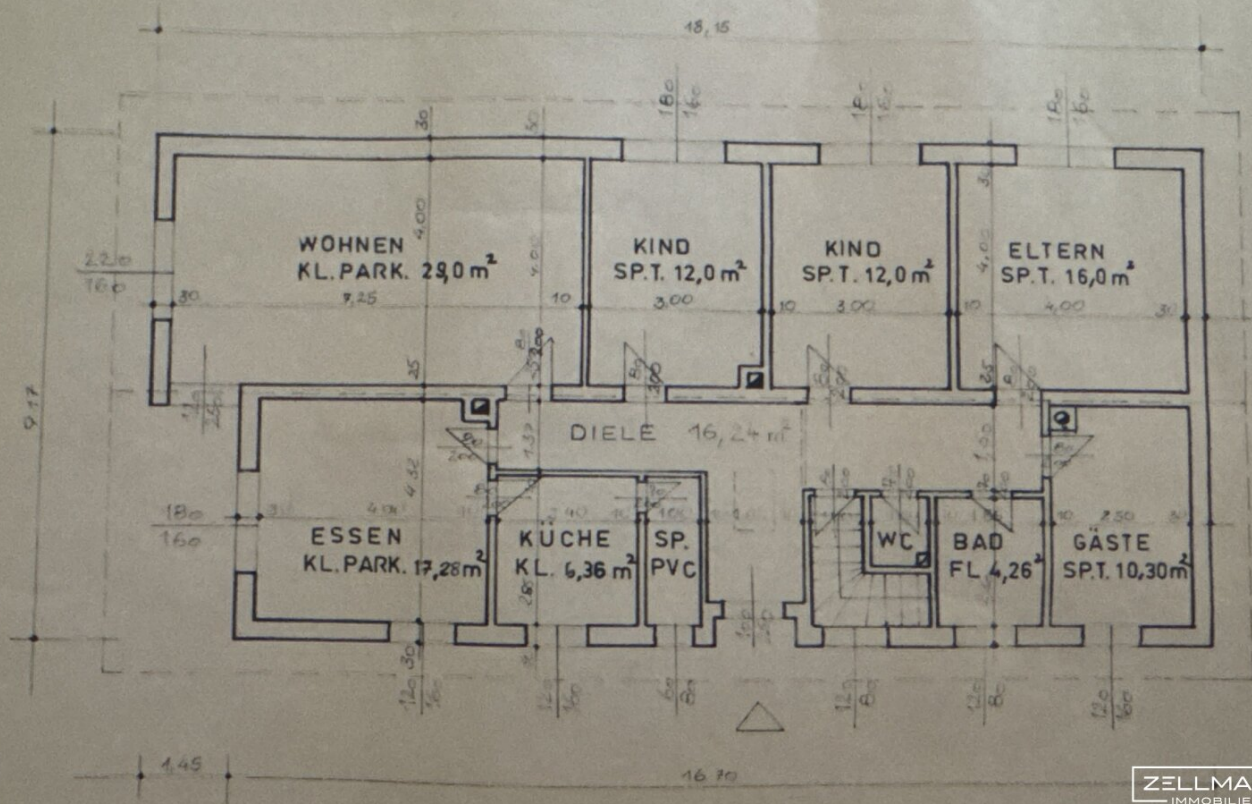








ERDGESCH.:



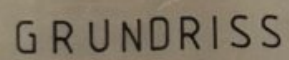
Hand-drawn floor plan of a wine cellar (Weinkeller) with various rooms and dimensions. The plan includes the following rooms and features:

- WEINKELLER**: The main wine cellar area, located at the top right.
- PRESSRAUM**: A room for pressing grapes, located at the top left.
- ABSTELLRAUM**: A storage room, located at the bottom left.
- FLASCHENK.**: A bottle storage area, located in the center.
- WAKÜ**: A room for wine treatment or storage, located at the bottom center.
- HEIZR.**: A heating room, located at the bottom right.

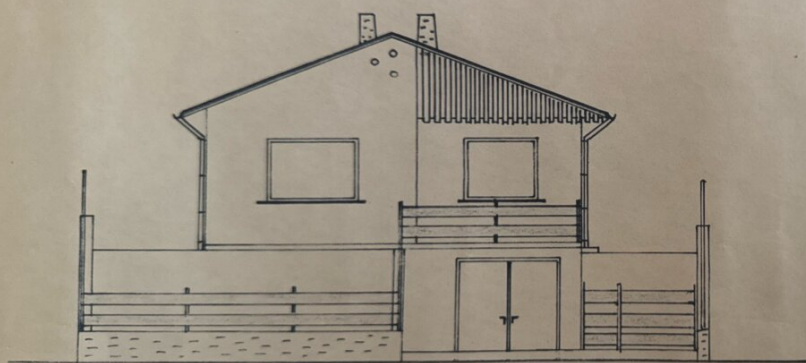
The plan includes numerous dimensions in meters (m) and centimeters (cm), indicating the layout and size of the rooms and corridors. Key dimensions include:

- Overall width: 6,00 m (top left), 18,15 m (top right).
- Overall length: 10,75 m (bottom left), 5,90 m (bottom center), 3,80 m (bottom right), 3,50 m (bottom right), 3,00 m (bottom right).
- Room dimensions:
 - PRESSRAUM: 4,25 m (width), 3,00 m (length).
 - WEINKELLER: 12,70 m (width), 3,00 m (length).
 - ABSTELLRAUM: 2,50 m (width), 2,20 m (length).
 - FLASCHENK.: 2,00 m (width), 2,00 m (length).
 - WAKÜ: 2,00 m (width), 2,00 m (length).
 - HEIZR.: 1,00 m (width), 1,00 m (length).

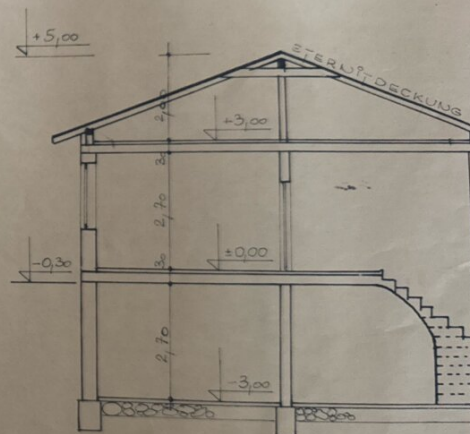
The plan also shows various structural elements like walls, doors, and windows, as well as a staircase in the WAKÜ room.



STRASSENANSICHT



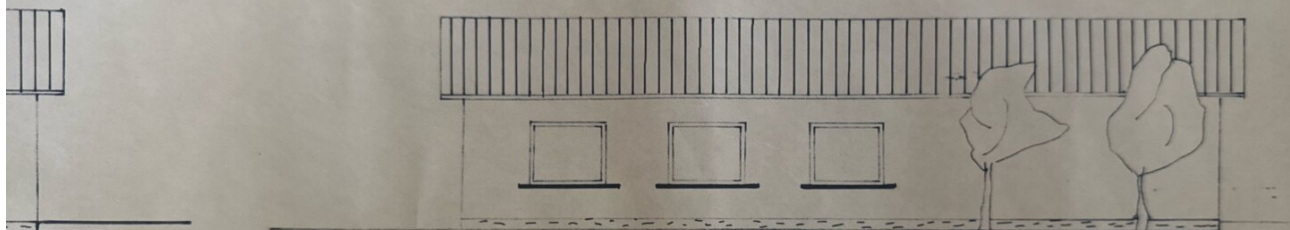
SCHNITT



LAGE:

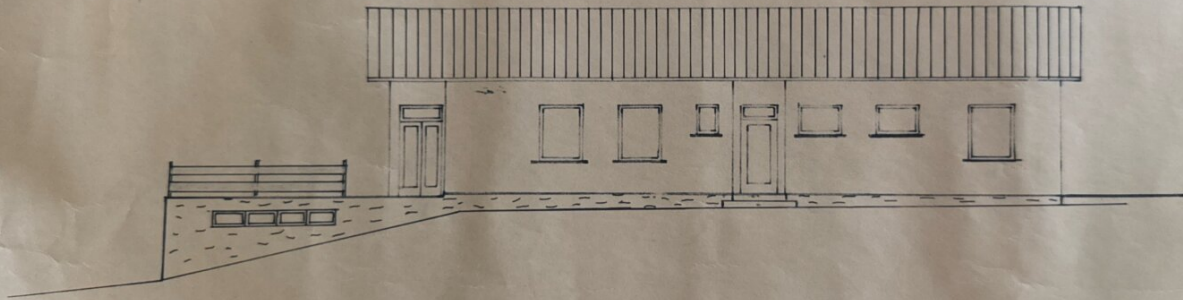
ZELLMANN
IMMOBILIEN

WESTANSICHT



ERDGESCH.:

OSTANSICHT



KELLERGESCH.:

Objektbeschreibung

Großzügige Liegenschaft mit beidseitiger Zufahrt, idyllischem Gartenbereich und vielseitigem Wohnhaus

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und charmantes **Einfamilienhaus mit großem Grundstück**, das zwischen **1976 und 1978** errichtet und über die Jahre durchdacht erweitert wurde. Diese Immobilie vereint ländlichen Charakter mit funktionaler Raumaufteilung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Ruhesuchende oder Individualisten.

Wohnen mit Komfort und Platzangebot

Das Haus verfügt über eine gut strukturierte Wohnfläche mit:

- **Vier Schlafzimmer** – davon drei mit je ca. **12 m²** und ein zusätzliches, **größeres Schlafzimmer**
- **Helles Wohnzimmer**
- Separates **Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse**
- **Voll ausgestattete, integrierte Küche**

Die Aufteilung bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für gemeinsames Wohnen und Leben.

Gemütliche Extras mit Mehrwert

- Der voll unterkellerte Bereich wurde als **Weinkeller** genutzt – ideal zur Lagerung oder als stilvolle Besonderheit.
- Im Zeitraum **1986–1987** wurde eine **Sommerküche mit angrenzendem Schuppen** errichtet.
- Angeschlossen daran befindet sich eine **einladende Laube mit massivem Tisch und Bank** – perfekt für gesellige Stunden im Grünen.
- Die **Fassade wurde vor etwa 20 Jahren gedämmt**, was den energetischen Standard verbessert.
- Ebenfalls in diesem Zeitraum wurde eine **großzügige Garage** errichtet – mit

ausreichend **Platz für mehrere Fahrzeuge** oder zusätzlichen Stauraum.

Grundstück & Lage – ein echtes Highlight

Das **beeindruckende Grundstück** zählt zu den herausragenden Eigenschaften dieser Liegenschaft:

- Es erstreckt sich **von der Dreifaltigkeitsstraße bis zum Buchenhain** – eine **durchgängige Parzelle mit Zufahrt von beiden Seiten**.
- Diese Seltenheit bietet nicht nur praktische Vorteile für Fahrzeuge, Gäste oder Gartenarbeiten, sondern auch Potenzial für **zukünftige Teilung oder bauliche Erweiterung**.
- Der Gartenbereich ist gepflegt und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, Erholung oder Selbstversorgung.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet Ihnen ein seltenes Gesamtpaket: **viel Platz, ein großes, durchgehendes Grundstück mit beidseitiger Zufahrt, funktionale Wohnräume und liebevoll gestaltete Außenbereiche**. Ob als Familienidyll, Rückzugsort mit Charme oder als Immobilie mit Entwicklungspotenzial – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Perspektiven in ruhiger und dennoch zentral erreichbarer Lage.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap