

## **Luxuriöses Refugium mit burgenländischem Flair, Stadl, Gartenparadies & Pool**



**Objektnummer: 1643/92**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Wohnfläche:</b>	237,90 m²
<b>Nutzfläche:</b>	481,45 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	103,55 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

















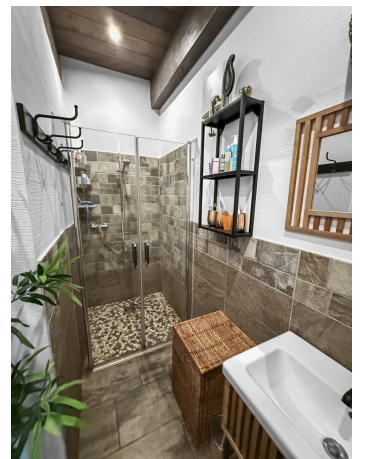




























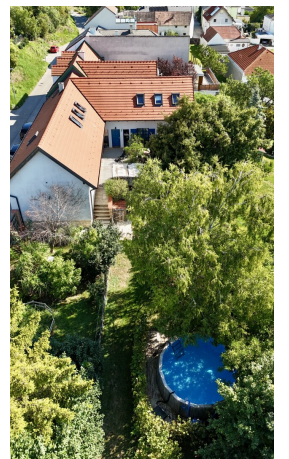




























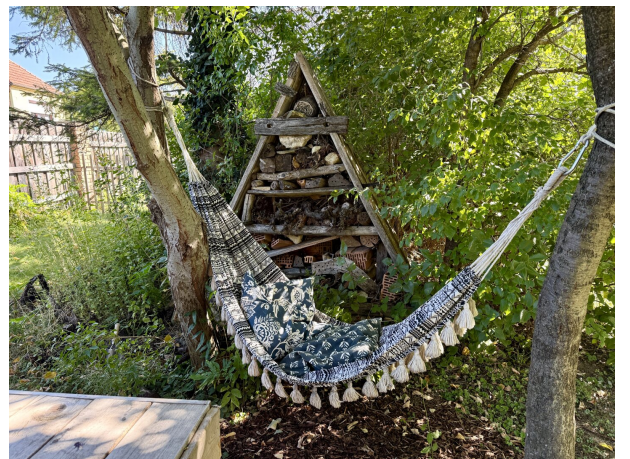












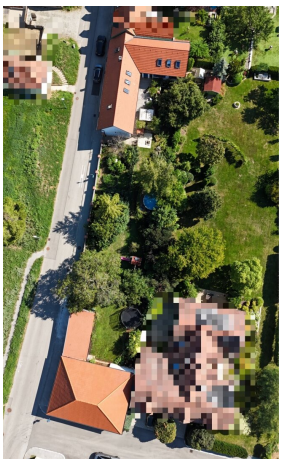






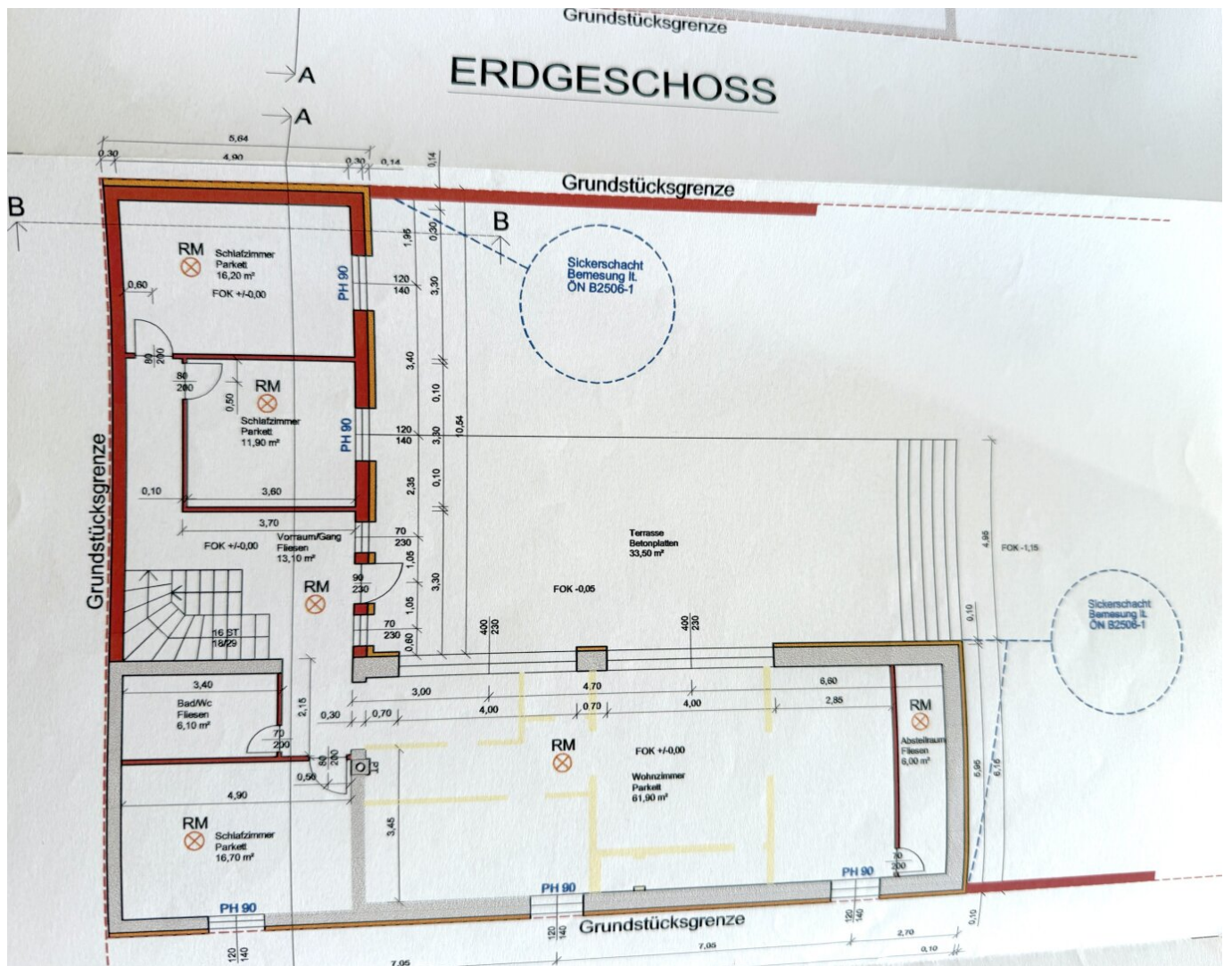






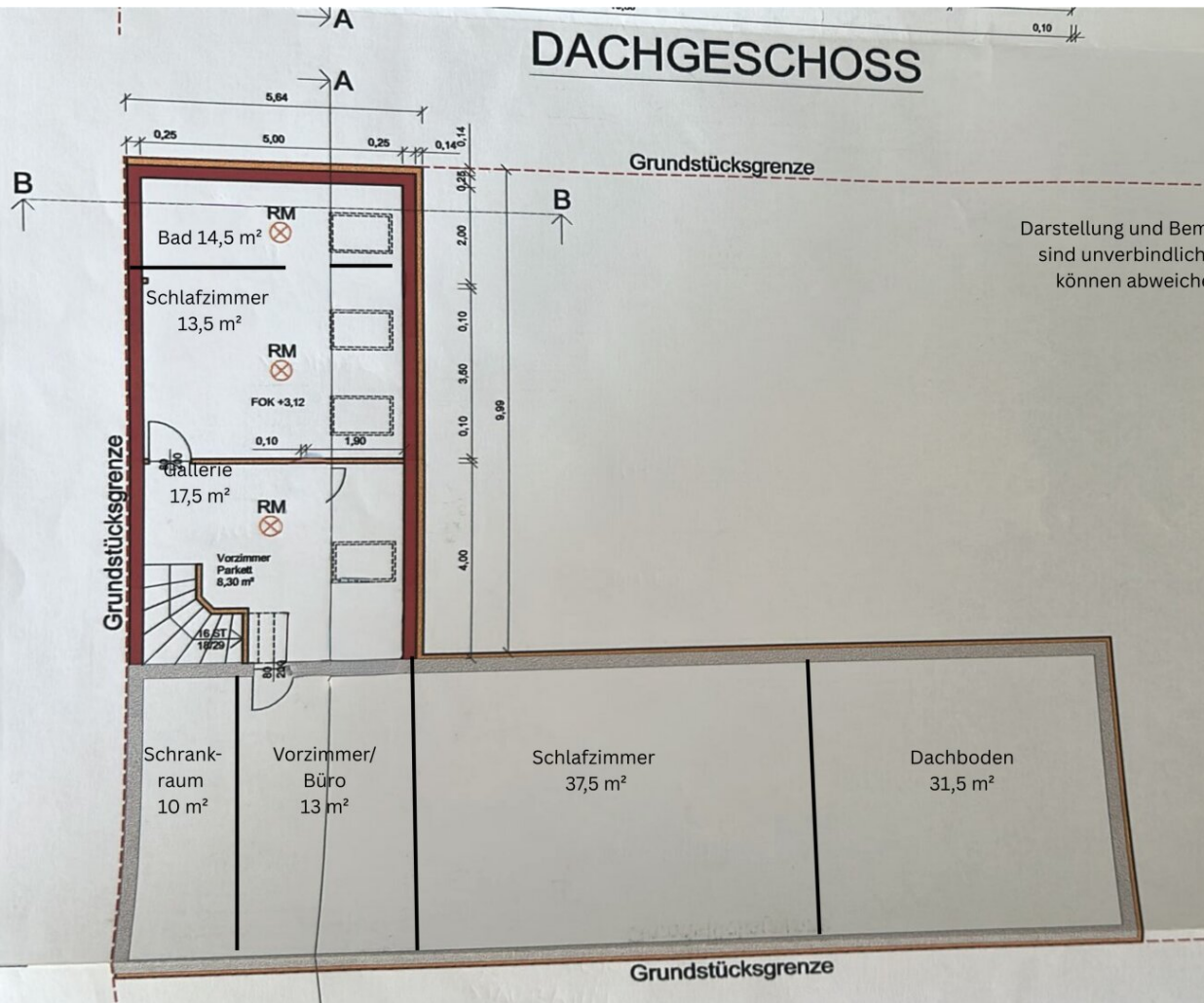


# ERDGESCHOSS





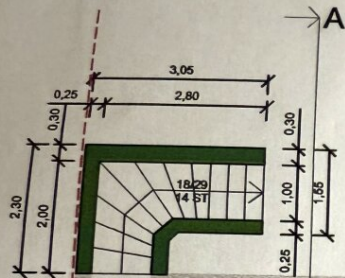
# DACHGESCHOSS



Darstellung und Bemaßung  
sind unverbindlich und  
können abweichen.



# KELLERGEOSHOSS



Grundstücksgrenze

Keller  
Beton  
103,55 m<sup>2</sup>  
FOK -2,80

Grundstücksgrenze

# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Wohnen mit burgenländischem Flair und modernem Luxus

Ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände – dieses besondere Anwesen in Eisenstadt, im Ortsteil Sankt Georgen, verbindet Tradition, **ländlichen Charme** und **zeitgemäßen Luxus** auf unvergleichliche Weise. Auf einem flachen, sonnigen Grundstück von **1066 m<sup>2</sup> Bauland** entfaltet sich eine Wohn- und Lebenswelt mit **über 480 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, die keine Wünsche offenlässt - jetzt [VIDEO](#) zur Immobilie ansehen.

Das Ensemble umfasst ein **Einfamilienhaus** mit **Erdgeschoss**, **Obergeschoss** und ausgebautem **Keller** sowie als absolutes Highlight einen **stilvoll sanierten Stadl** mit eigener Zufahrt. Abgerundet wird das Gesamtbild durch einen idyllisch angelegten **Garten mit Pool**, **Terrassen**, **Wohlfühlplätzen** und viel **Natur**.

Das Einfamilienhaus wurde 2015/2016 generalsaniert und erweitert – mit viel Liebe zum Detail und dem Anspruch, den burgenländischen Charakter zu bewahren und gleichzeitig höchsten modernen Wohnkomfort zu schaffen. Eine weiße Fassade mit strahlend blauen Fensterrahmen verleiht dem Haus eine einladende, heimelige Ausstrahlung und schafft sofort das Gefühl, angekommen zu sein.

### Das Wohnhaus – großzügig, hell und mit vielen Highlights

Das Wohnhaus erstreckt sich mit insgesamt **rund 237 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet großzügig aufgeteilte Räume, die viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Wohnideen eröffnen.

#### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt ein heller Eingangsbereich mit Garderobe, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Mittelpunkt ist der **offene Wohn- und Essbereich**, der mit seinen rund **62 m<sup>2</sup>** beeindruckt und durch eine helle Holzdecke und zwei große bodentiefe Fenster mit Schiebeelementen lichtdurchflutet wird. Die **moderne Küche**, ausgestattet mit allen Geräten, ist nahtlos integriert und wird durch eine großzügige Speisekammer ergänzt, die praktisch dahinter erborgen liegt.

Der Essbereich bietet ausreichend Platz für große Familienrunden oder gesellige Abende mit bis zu zehn Gästen. Im angrenzenden **Wohnzimmer** sorgt ein Schwedenofen für behagliche Wärme an kalten Tagen, während ein elegantes TV-Board den Raum zum perfekten Ort für gemütliche Filmabende macht.

Von hier gelangt man direkt auf die rund **33 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Holzpergola**, wo man im



Schatten ein Mittagessen genießen oder bei Sonnenuntergang mit einem Glas Wein entspannen kann.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch **zwei weitere Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume genutzt werden können, sowie durch ein modernes Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken und ein separates WC.

Die charaktervollen **Tramdecken** aus Holz verleihen den Räumen nicht nur einen warmen, natürlichen Wohlfühlcharakter, sondern strahlt auch Beständigkeit, Behaglichkeit und zeitlose Eleganz aus.

## Obergeschoss

Über eine elegante Holztreppe erreicht man das Obergeschoss. Sichtbare Holzbalken verleihen auch dieser Etage einen besonderen Charakter und verbinden Wohnlichkeit mit Flair. Im Zentrum befindet sich ein offener Bereich mit Stauraum und einer kleinen Sitzecke, von dem die weiteren Räume ausgehen.

Das **Hauptschlafzimmer** bietet Geborgenheit, während das **Badezimmer** mit **Badewanne**, **WC** und **Handwaschbecken** ein echtes Highlight darstellt. Die freistehende Wanne, eingefasst in Holz der Dachbalken, steht unter einem Dachflächenfenster, das den Blick in den Sternenhimmel erlaubt – ein Ort für besondere Momente der Entspannung.

**Zwei weitere Zimmer**, welche aktuell als Büro/Vorzimmer und Kinderzimmer genutzt werden runden das Obergeschoss ab. Ein zusätzlicher, nicht ausgebauter Raum dient als Stauraum.

## Keller

Auch der Keller mit über **100 m<sup>2</sup>** wurde umfassend saniert und stilistisch dem restlichen Haus angepasst. Hier befindet sich ein Technik- und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein großzügiger Abstellraum sowie ein stimmungsvoller Partyraum mit Bar und Gewölbe – ideal für Weinverkostungen oder gesellige Abende.

## Der Stadl – ein Ort voller Möglichkeiten

Besonderes Augenmerk verdient der **Stadl** am anderen Ende des Grundstücks. Mit rund **140 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, neuem Dach, neuer Fassade und im passenden Stil erneuerten Toren wurde er zu einem wahren Schmuckstück. Er ist sowohl vom Garten als auch straßenseitig befahrbar und verfügt somit über eine eigene Zufahrt.

Der Stadl eignet sich als Garage für Autos und Landmaschinen, als Werkstatt oder Hobbyfläche. Auch eine Vermietung wäre problemlos möglich, da es bereits zahlreiche Anfragen gibt – eine attraktive Möglichkeit, zusätzliches Einkommen zu generieren.



## Das Gartenparadies – Idylle zum Verweilen

Der **Garten** wurde mit viel Liebe gestaltet und vereint **Natur, Komfort und Erholung**. Neben dem Stadl lädt eine **überdachte Terrasse**, umrankt von Weinreben, zu entspannten Stunden ein. Sie sind hier vor Sonne, Wind und Regen geschützt, ein Stromanschluss ermöglicht sogar die Einrichtung einer Outdoorküche, falls gewünscht.

Ein weiteres Lieblingsplätzchen: Zwischen Bäumen und Sträuchern versteckt sich eine gemütliche Holzstuhlgruppe mit Hängematte, ein Platz zum Träumen und Abschalten.

Für Erfrischung sorgt ein rundes **Aufstellpool** mit stilvoller Holzverkleidung, das 2021 errichtet wurde und dank eines umweltfreundlichen Solarpanels angenehm beheizt werden kann. Harmonisch in die grüne Umgebung eingebettet, lädt es an heißen Sommertagen zum Abkühlen ein.

Ein weiteres Highlight ist die gemütliche **Feuerstelle**, an der sich stimmungsvolle Lagerfeuerabende mit Familie und Freunden verbringen lassen – ein Ort für Wärme, Gespräche und unvergessliche Momente unter freiem Himmel.

Ein ehemaliges Katzengehege mit Zugang zum Haus kann auch als Hasenstall oder für Hühner genutzt werden. Ein Hausbrunnen dient zur Bewässerung des Gartens, in dem Obstbäume, Sträucher und liebevoll angelegte Wohlfühlplätze eine natürliche Oase schaffen.

## Ausstattung – modern, hochwertig, komfortabel

- Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz
- Dachdeckung mit Tonziegel und Dämmung
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit Raffstores, automatisch und per App steuerbar
- Heizung über Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, zusätzlich Schwedenofen
- Klimaanlage im Erd- und Obergeschoss

**Entdecken Sie jetzt im Video dieses traumhafte Zuhause mit vielen Extras:**



[hier klicken und Video ansehen](#)

## Lage und Infrastruktur

Das Anwesen liegt im idyllischen Ortsteil St. Georgen von Eisenstadt, wo ländliche Ruhe und perfekte Infrastruktur eine ideale Verbindung eingehen. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung nach Wien. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal: Bushaltestelle unmittelbar vor dem Haus und Bahnhof in 5 Minuten erreichbar. Der Neusiedler See, ein Paradies für Wassersport, Radfahren und Erholung, liegt nur rund 15 Autominuten entfernt. Das Krankenhaus Eisenstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso FH, Schulen, Kindergärten, Nahversorger und das charmante Stadtzentrum von Eisenstadt mit seinen kulturellen Angeboten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

## Mein Service

**Dieses Anwesen ist ein Gesamtkunstwerk: ein luxuriöses Zuhause, das Geschichte und Moderne vereint, ein Gartenparadies zum Genießen, ein Stadl mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und ein Pool, der die Sommertage perfekt macht.**

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen. Gerne begleite ich Sie persönlich bei einer Besichtigung und stehe Ihnen mit meinem umfassenden Service jederzeit zur Seite – ich freue mich darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause zu zeigen!

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

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



Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

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