

**Exquisites Terrassenhaus in Eisenstadt, teilbares Grundstück – Ihr neues Zuhause mit Traumgarten, Naturpool und Weitblick!**



**Objektnummer: 1485**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	253,60 m²
<b>Nutzfläche:</b>	308,53 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	33,62 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	2.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

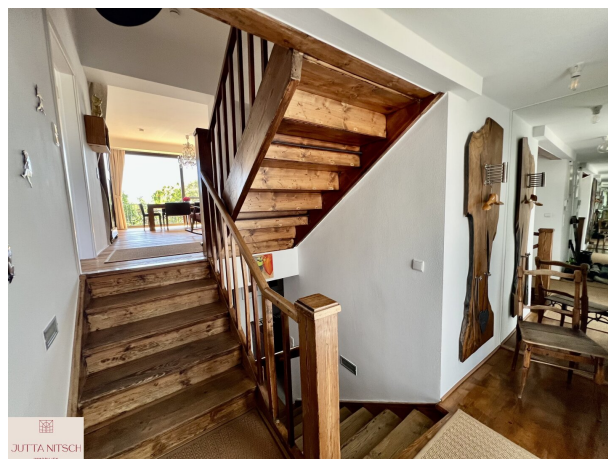
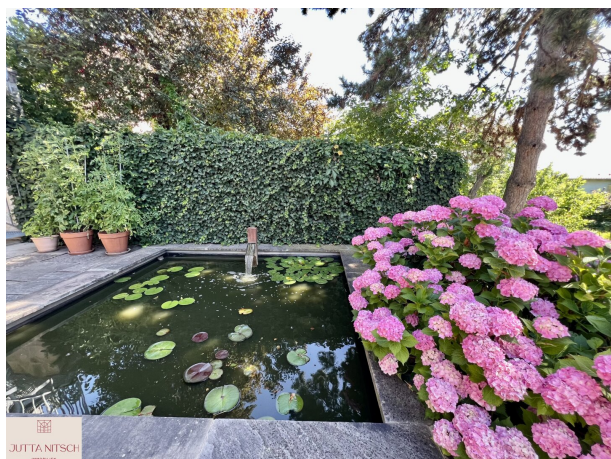
## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Nitsch**

Jutta Nitsch Immobilien





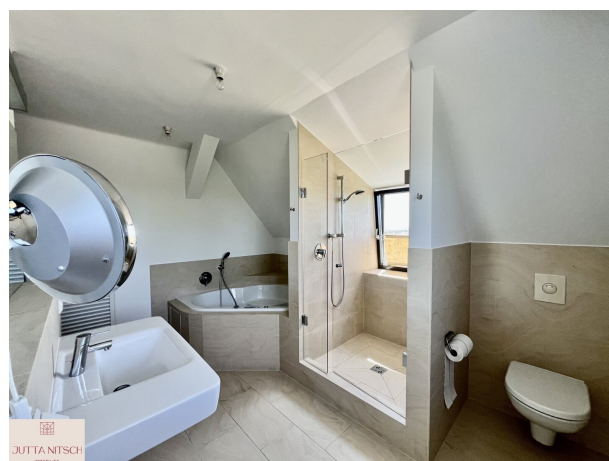


























## Objektbeschreibung

**Art Deco trifft Eleganz und gemütlichen Wohncomfort. Diese stilvolle Immobilie ist sehr individuell zu nutzen, Sie können das Haus in zwei separate Einheiten trennen, zum Beispiel Praxis und Wohnen unter einem Dach, aber auch das große Grundstück in drei Liegenschaften mit eigenen Zufahrten teilen.**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem **exquisiten Terrassenhaus** mit einem großen Naturswimmingpool in der bezaubernden Stadt Eisenstadt im Burgenland. Dieses beeindruckende Anwesen mit einer großzügigen Wohn- und Gartenfläche ist ein Juwel für **ruhesuchende Naturliebhaber**, für **Familie**, die die **Individualität** lieben oder für Menschen mit Sinn für das Schöne und des Wohlfühlens.

Die wunderbare, **zentral gelegene Stadtvilla** bietet einen atemberaubenden **Ausblick in das Wulkatal** und besticht mit zurückhaltender Eleganz. Gepaart durch **Design und Gemütlichkeit** schaffen die Eigentümer eine angenehme Atmosphäre. Von allen Wohnräumen erreichen Sie die schön gestalteten Terrassen bzw. den südwestseitigen Balkon oder die überdachte, gemütliche Loggia. Unter den schattenspendenden Bäumen oder in dem wunderschön angelegten **Naturpool** finden Sie Abkühlung an den heißen Tagen. Der Garten, wie in "**Schöner Wohnen**", ist ein beliebter Rückzugsort. Die **mediterrane Pflanzenvielfalt** spricht alle Sinne an, im Hintergrund hören Sie das Plätschern des Wassers im **Designbrunnen** - viele Obstbäume, Hoch- und Blumenbeete zieren den traumhaft schönen Garten. Hier fühlt sich das Heimkommen richtig an.

Die stilvolle Immobilie bietet folgenden Schnitt:

### Obergeschoss

- Vorraum mit Garderobe
- Stiegenauf/abgang
- moderne Designerküche mit Ausgang auf den südwestseitigen Balkon mit wunderbarem Weitblick
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Loggia und Balkon
- offenes Büro



- Toilette
- große Garderobe

### **Zweites Obergeschoss mit Klimaanlage**

- Vorraum
- ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Loggia und Klimaanlage
- Wellnessbadezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Toilette und Dusche mit Fenster
- gemütliche Sauna
- zwei Schlafzimmer
- Duschbad mit Toilette und Waschtisch
- Wirtschaftsraum

### **ausgebauter Dachboden**

- großes Zimmer

### **Untergeschoss - teilweise Wohnraum und Keller**

- Praxisraum mit Traumblick in den Garten und Ausgang auf die großzügige Terrasse
- Büro mit Terrassen- und Gartenansicht



- Küche
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Toilette
- Heizraum - Fernwärme
- Lager- bzw. Abstellraum
- kleiner Erdkeller

**Eine Garage und vier Autoabstellplätze** sind eine ideale Ergänzung des sehr stimmigen Gesamtpakets.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und senden Sie mir eine Anfrage, umgehend schicke ich Ihnen alle Informationen zu, sehr gerne zeige ich Ihnen dieses wunderschöne Anwesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap