

## **Traumhaus mit großem Garten**



Hausansicht aus dem Garten Carport und Eingang

**Objektnummer: 6547/4128**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7021 Draßburg
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.430,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 153,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	432,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

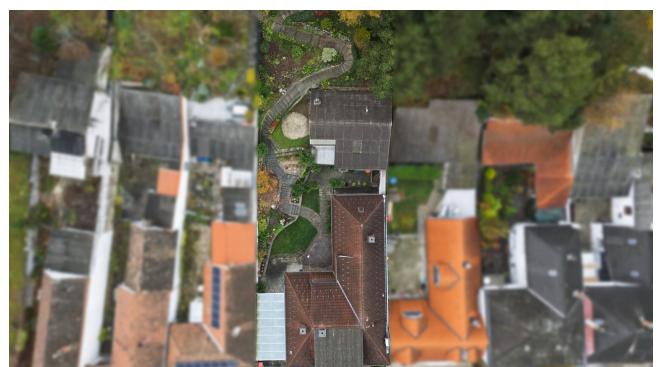
16.740,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

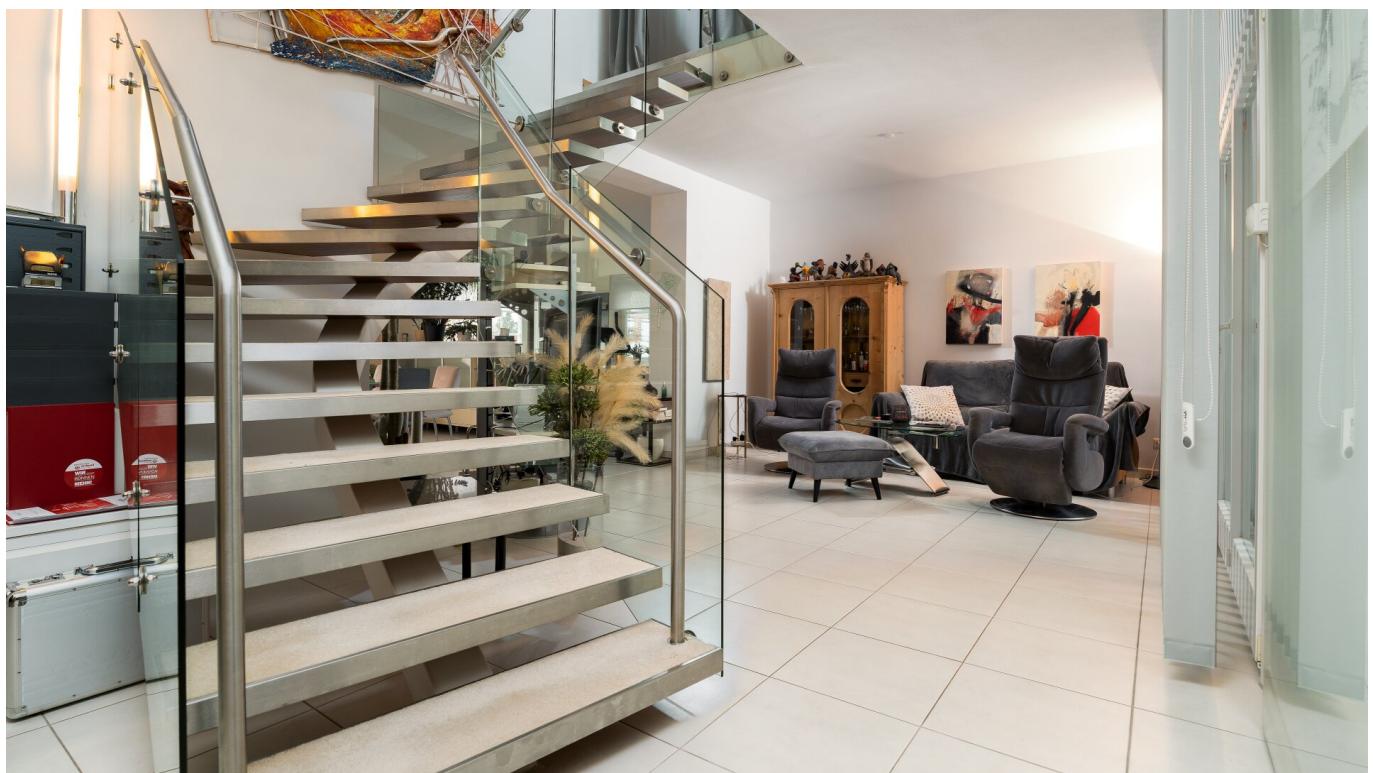


**Andreas Brauneder**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG

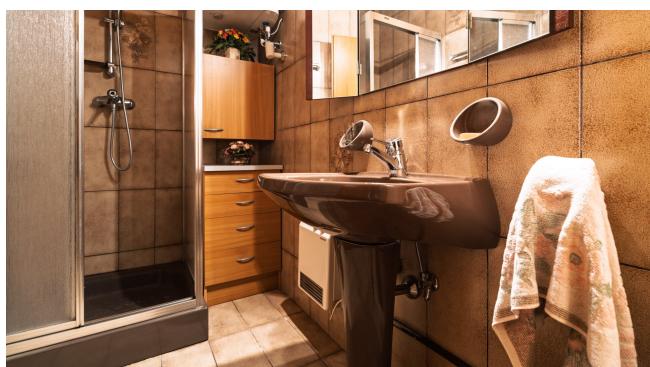
















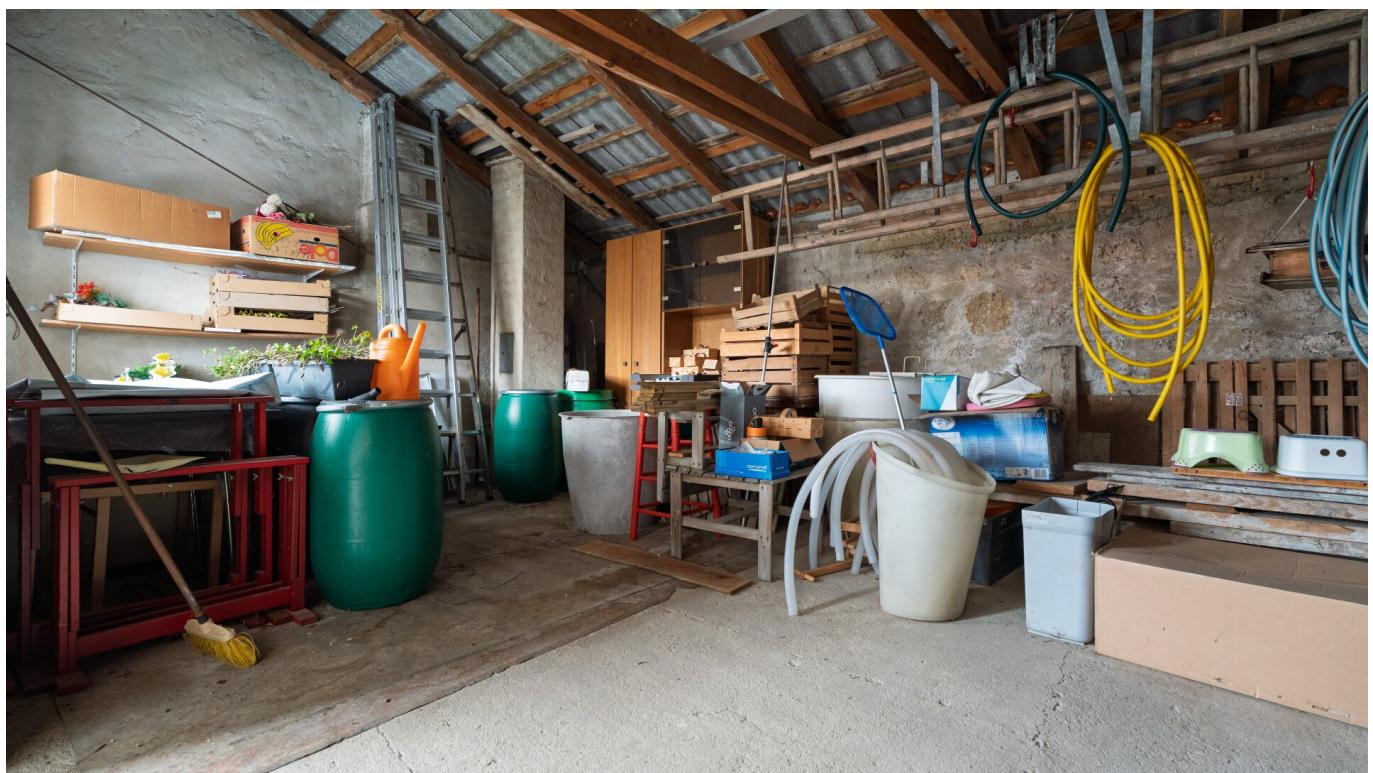




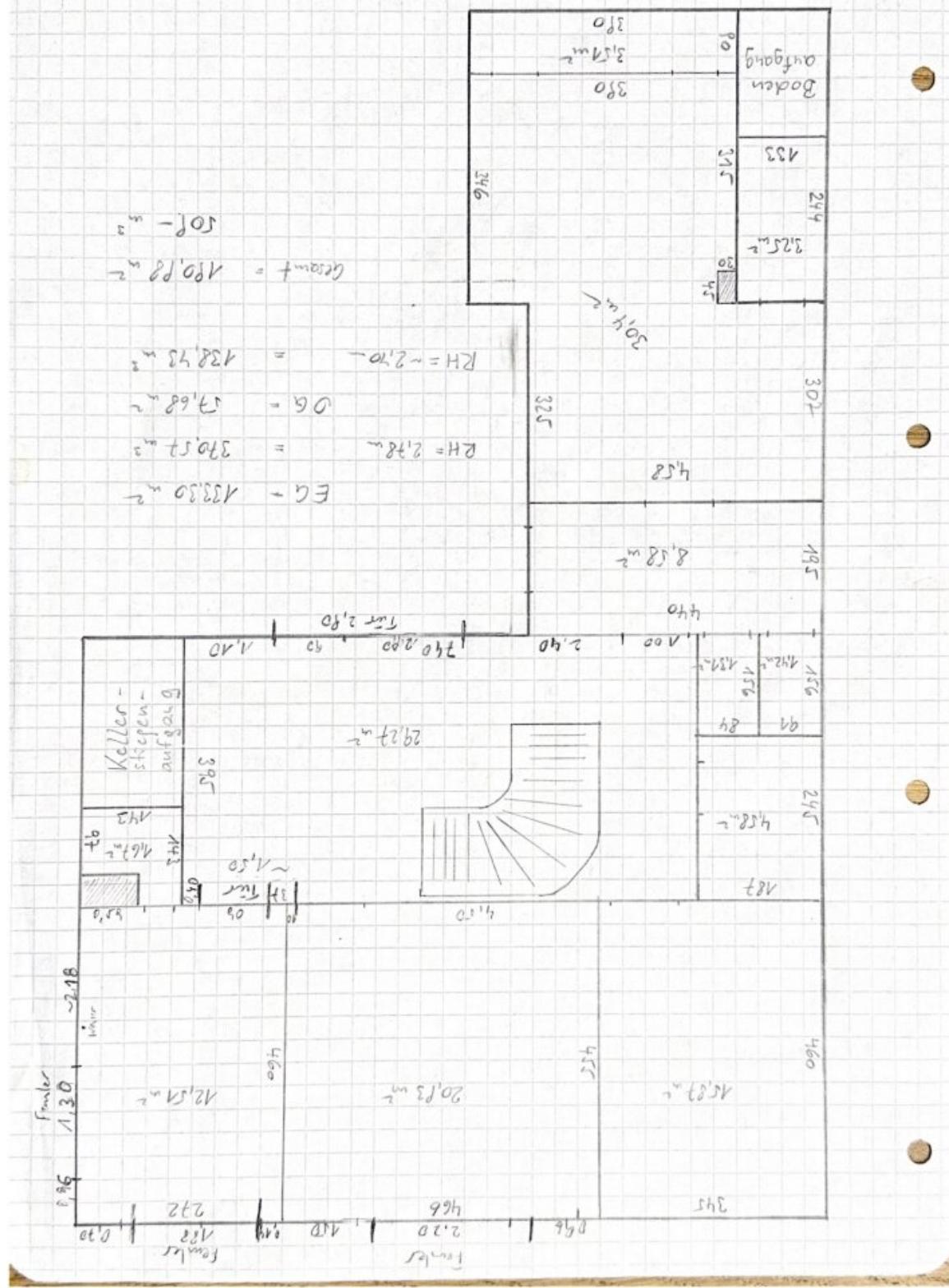




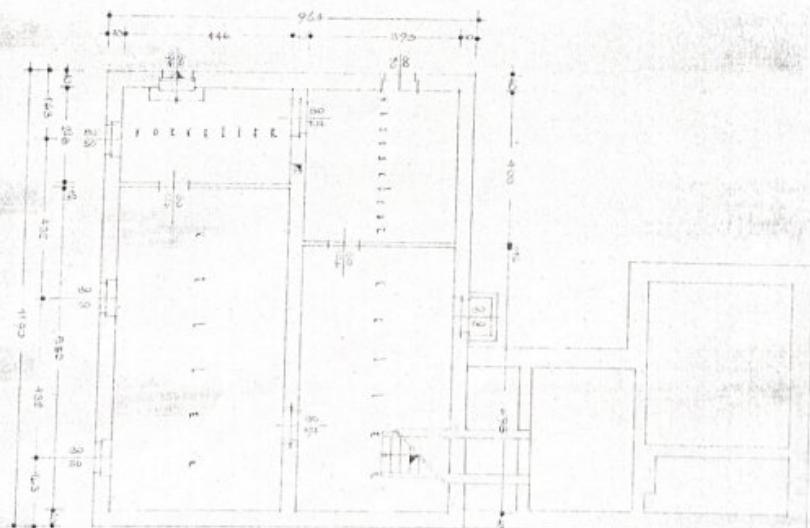




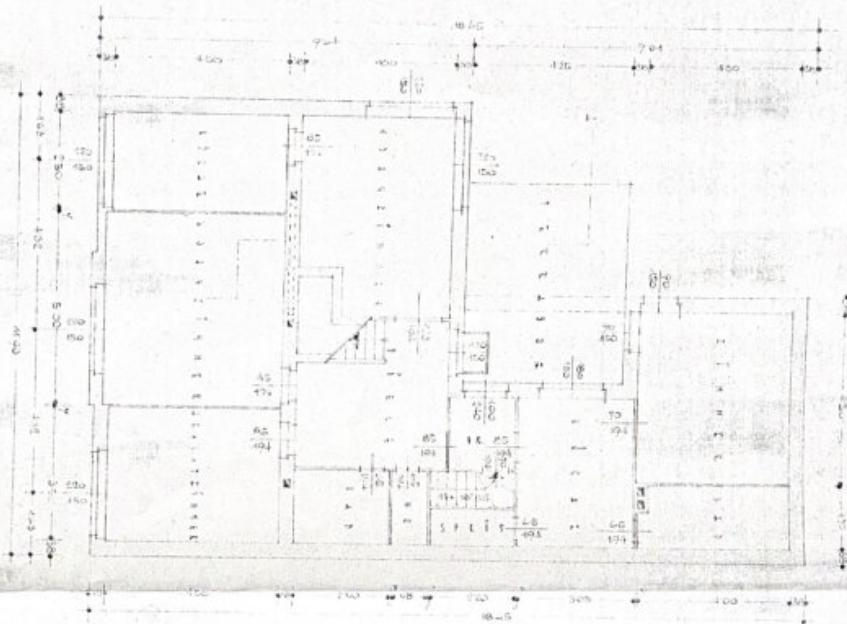




113 - KUNDAMALA



ERG 33003





# **Objektbeschreibung**

## **Kurzinformation für eilige Leser:**

- **Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus mit sehr großem Garten Gesamtfläche rund 2800 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr 1965 - Dachausbau 1995 - Sanierung 2002**
- **Wohnfläche im Erdgeschoß von rund 130 m<sup>2</sup>**
- **im Obergeschoß rund 57 m<sup>2</sup> und es wären noch ca. 40 m<sup>2</sup> ausbaubar (aktuell ein großer Raum)**
- **Kellergeschoß mit rund 47 m<sup>2</sup>**
- **KFZ Carport mit rund 45 m<sup>2</sup>**
- **Nebengebäude mit ca. 40 m<sup>2</sup> Weinkeller / Abstellraum / ca. 35 m<sup>2</sup> Dachboden ausbaubar**
- **Wunderschöner Garten**
- **2 Gartenhütten mit Rasentraktor**
- **Gaszentralheizung**
- **Energieausweis wurde bereits beauftragt**
- **VIDEO in den ANHÄNGEN**

## **Ein Rundgang durch das komplette Areal:**

Über ein überdachtes Carport mit Stellplätzen für 2 PKW's gelangen Sie auf das Grundstück.

Beim Betreten des Hauses eröffnet sich Ihnen ein großzügiger Eingangsbereich, der mit seinem Vorraum bereits den ersten Eindruck von der Großzügigkeit des gesamten Gebäudes

vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Herzstück des Hauses: ein beeindruckend großes Wohnzimmer, das durch seine Offenheit und Helligkeit sofort einladend wirkt.

Gleich angrenzend befindet sich die hochwertig ausgestattete Wohnküche mit großem Essbereich und einer Speis – ein zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste, perfekt für gemeinsames Kochen, Essen und Beisammensein.

Vom Vorraum aus eröffnet sich zudem ein weiterer Wohnbereich: ein zweites, kleineres Wohnzimmer, das nahtlos an ein gemütliches Schlafzimmer anschließt. Dieses Ensemble verfügt über ein eigenes Badezimmer und eignet sich hervorragend als separater Rückzugsort für Gäste, heranwachsende Kinder oder als private Suite.

Am Eingangsbereich vorbei befindet sich ein ruhiges Arbeitszimmer, ideal für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten, ebenfalls mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene ein praktischer Abstellraum sowie ein WC zur Verfügung – perfekt für Ordnung und Funktionalität im Alltag.

Der **Kellerbereich** erweitert das Raumangebot des Hauses maßgeblich und beeindruckt durch seine praktische Aufteilung:

- **ein großzügiger Abstellraum** für Vorräte, Sportgeräte oder Saisonartikel,
- **eine geräumige Waschküche**, perfekt für Waschmaschine, Trockner und Arbeitsflächen,
- **ein Technik- und Geräteraum** mit Heizung und Warmwasseraufbereitung,
- **und als besonderes Highlight: ein wunderschönes Kellerstüberl**, das sich ideal für gesellige Runden, private Feiern, ein gemütliches Weinzimmer oder als vollwertigen Hobbyraum eignet.

Über die Treppe im Vorraum gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Dort öffnet sich zunächst ein großzügiger Vorraum, von dem aus man durch einen begehbaren Schrankraum in ein wunderschönes Balkonzimmer gelangt. Dieses Zimmer bietet viel Platz, ist mit einem Doppelbett ausgestattet und verfügt über einen eigenen Balkon – mit einem herrlichen Blick über die Dächer von Draßburg.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Obergeschosses führt ein eigener Eingangsbereich in den Elternbereich. Ein weiterer Vorraum mit viel Stauraum leitet über in das großzügige Elternschlafzimmer, das ebenfalls über einen begehbaren Schrankraum verfügt und durch einen zweiten Schrankraum gelangt man weiter in ein privates Badezimmer inklusive WC – ein eigener Rückzugsort mit viel Komfort.

Tritt man aus dem Haus hinaus, eröffnet sich ein traumhafter Naturgarten. Von hier aus blickt man auf das Nebengebäude, dessen Untergeschoss einen wunderschönen Weinkeller beherbergt – ideal für Weinliebhaber oder zur Lagerung besonderer Vorräte. Links davon befindet sich ein kleiner Abstellraum, der sich perfekt als externe Waschküche oder als Geräteschuppen nutzen lässt.

Über einen Gartenaufgang am vorbereiteten Platz für ein Aufstellpool erreicht man das Obergeschoss des Nebengebäudes, eine charmante Dachgeschossfläche mit rund 45 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend zum Ausbau eignet – beispielsweise für ein Atelier, Gästezimmer oder einen Hobbyraum.

Folgt man den weiteren Treppen durch den Garten hinauf, gelangt man in den oberen Grundstücksbereich, der mit über 1.800 m<sup>2</sup> reichlich Platz bietet. Zwei Gartenhütten inkl. Mäh-Traktor stehen bereits zur Verfügung, und das weitläufige Areal eröffnet unzählige Nutzungsmöglichkeiten: vom Obstgarten über Spiel- oder Erholungsflächen bis hin zu eigenen Gestaltungsideen entlang des Hangs.

## **Verkehrsanbindung**

### **PKW**

- Eisenstadt ist in rund 15–20 Minuten erreichbar.
- Wien liegt je nach Route rund 60 km entfernt (ca. 50–75 Minuten Fahrzeit).
- Der Flughafen Wien-Schwechat ist innerhalb von etwa 60–90 Minuten erreichbar.

### **Straßenanbindung**

Die Region ist über Landesstraßen gut erschlossen, mit schneller Anbindung an die S31 sowie weiterführend an die A3 und A4.

## **Öffentlicher Verkehr**

Draßburg verfügt über eine eigene Bahnhaltestelle mit Regionalverbindungen. Zusätzlich bestehen Busanbindungen, insbesondere Richtung Eisenstadt und Mattersburg, was die Erreichbarkeit ohne PKW deutlich erleichtert.

## **Einkauf & Nahversorgung**

Im Ort selbst stehen Nahversorger sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter größere Supermärkte, befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Eisenstadt und Mattersburg, die beide schnell erreichbar sind.

## **Bildung & Kinderbetreuung**

Draßburg bietet eine moderne Volksschule sowie einen Kindergarten und eine Kinderkrippe, jeweils zentral im Ort gelegen. Das Angebot wird durch schulische Nachmittagsbetreuung ergänzt. Weiterführende Schulen befinden sich in Eisenstadt und Mattersburg, die durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind.

## **Gesundheit & medizinische Versorgung**

Im Ort stehen eine hausärztliche Praxis sowie weitere medizinische Basisdienste zur Verfügung. Apotheken befinden sich in den Nachbargemeinden. Für spezialisierte medizinische Leistungen bietet Eisenstadt ein umfassendes Angebot einschließlich Fachärzte und Krankenhaus.

## **Freizeit, Natur & Erholung**

Der Naturpark Rosalia-Kogelberg bietet zahlreiche Wander- und Radwege, weitläufige Wälder und naturnahe Erholungsräume. Im Ort selbst befinden sich Sportanlagen wie Fußballplatz, Tennisplatz und Funcourt. Ein aktives Vereinsleben (Musikverein, Feuerwehr, Sportvereine etc.) stärkt die Gemeinschaft und sorgt für vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

## **Infrastruktur & Ortscharakter**

Draßburg verfügt über ein gutes Maß an grundlegender Infrastruktur: Gemeindeamt, Nahversorger, Gastronomie, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Freizeitangebote. Die Ortschaft ist geprägt vom Charakter einer ruhigen, gepflegten Wohnsiedlung, die besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv ist.

## **Zielgruppen & Wohnqualität**

Die Lage in der Hochberggasse eignet sich ideal für:

- Familien mit Wunsch nach ruhigem Wohnumfeld und guter Grundversorgung,
- Pendler nach Eisenstadt oder in den Raum Wien,
- Personen, die Wert auf naturnahes Wohnen und kurze Wege legen.

## **Fazit**

Die Hochberggasse in Draßburg bietet eine hochwertige, ruhige Wohnlage in einer naturnahen Gemeinde mit guter Erreichbarkeit der wichtigsten regionalen Zentren. Das Zusammenspiel aus ruhigem Siedlungscharakter, Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Pendler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap