

CAMPO-STADTHAUS: Modernes Architektenhaus



Süd Ansicht gartenseitig

Objektnummer: 3303

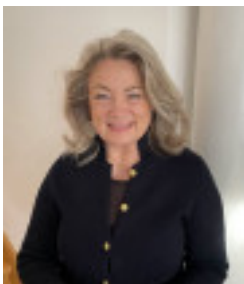
Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	764,00 m²
Keller:	105,00 m²
Kaufpreis:	720.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



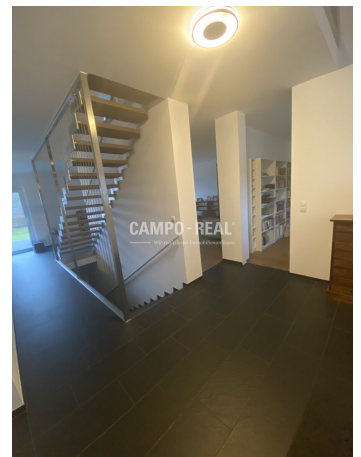
Mag.a Eva Bader

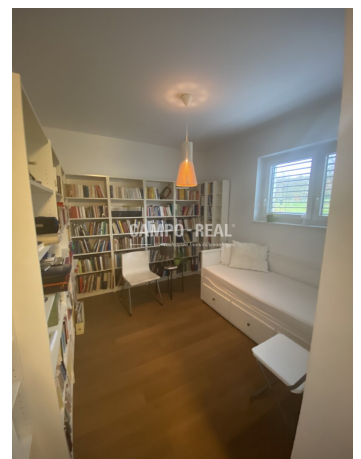
CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Redlriedweg 23
7000 Eisenstadt

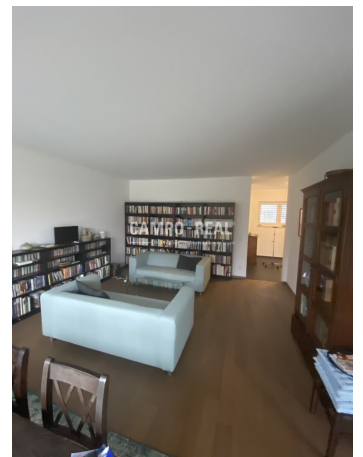
H +43 650 6044 178

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

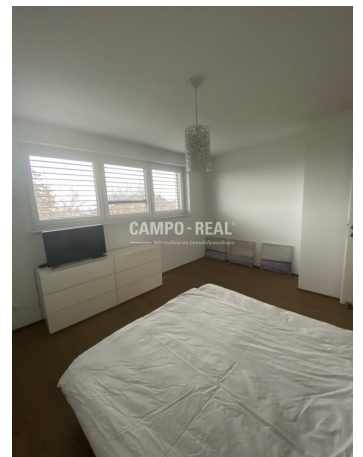
termin zur



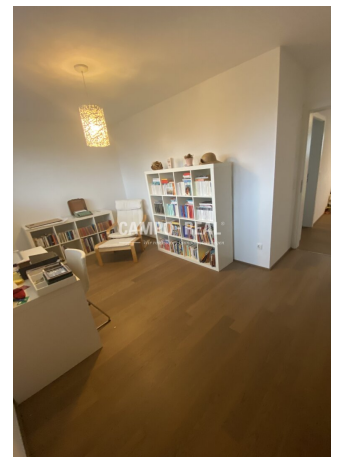
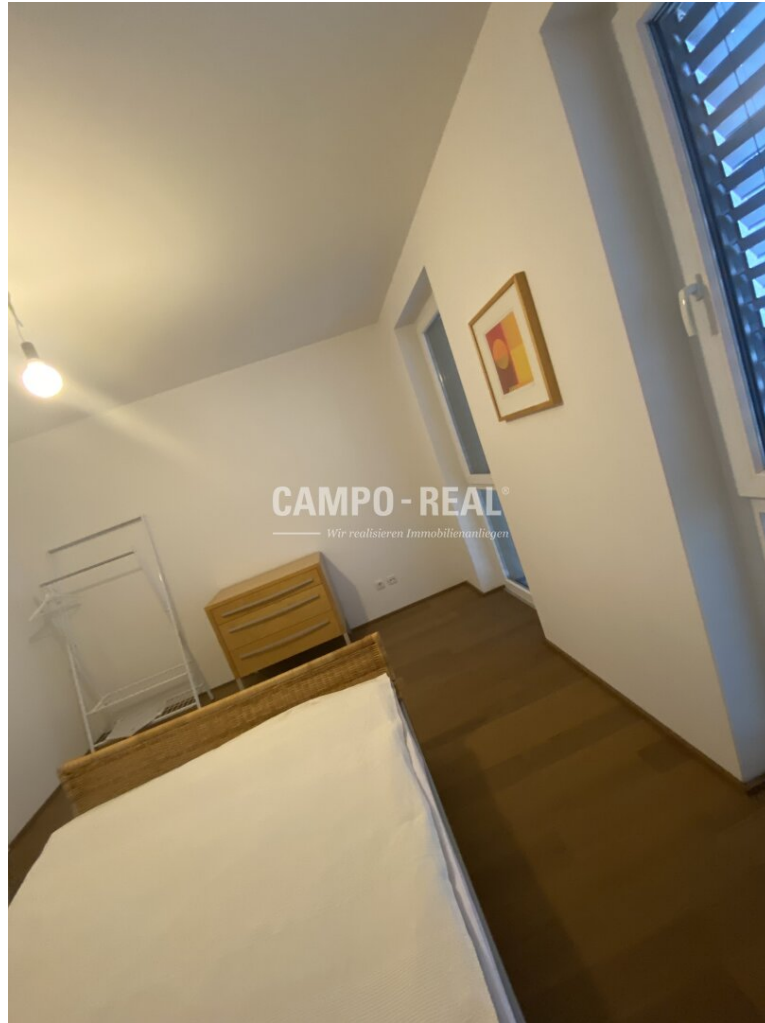




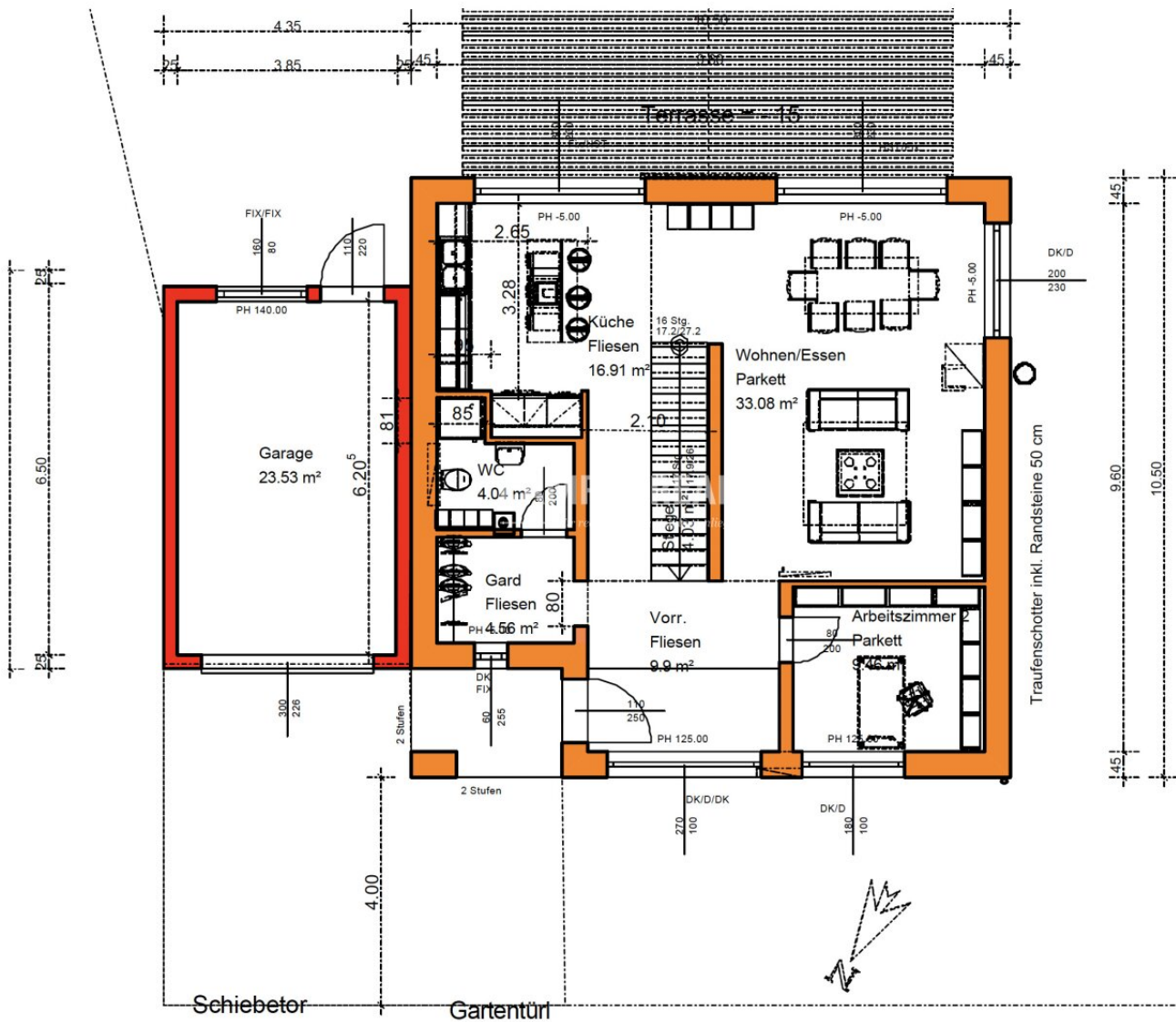


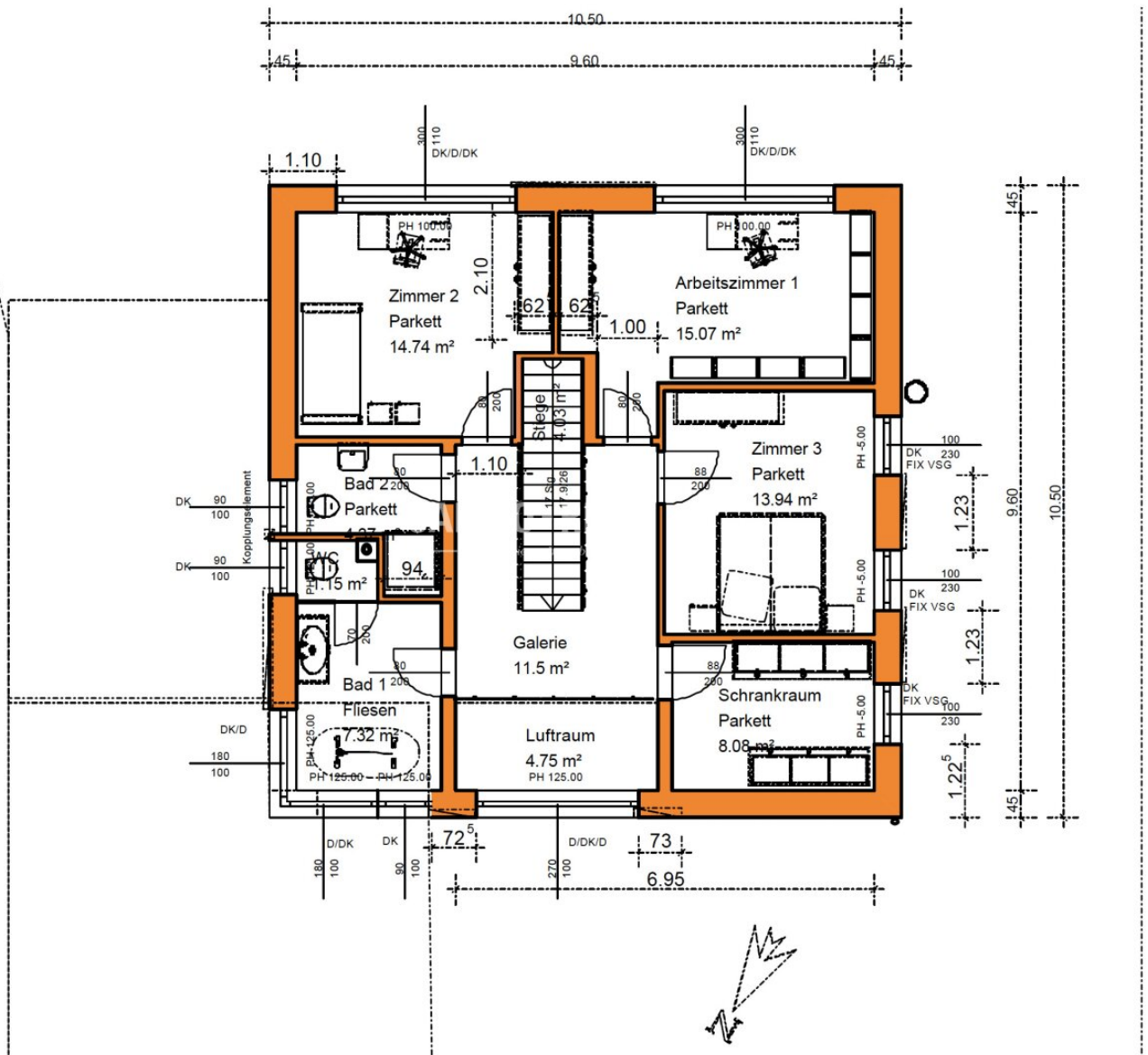


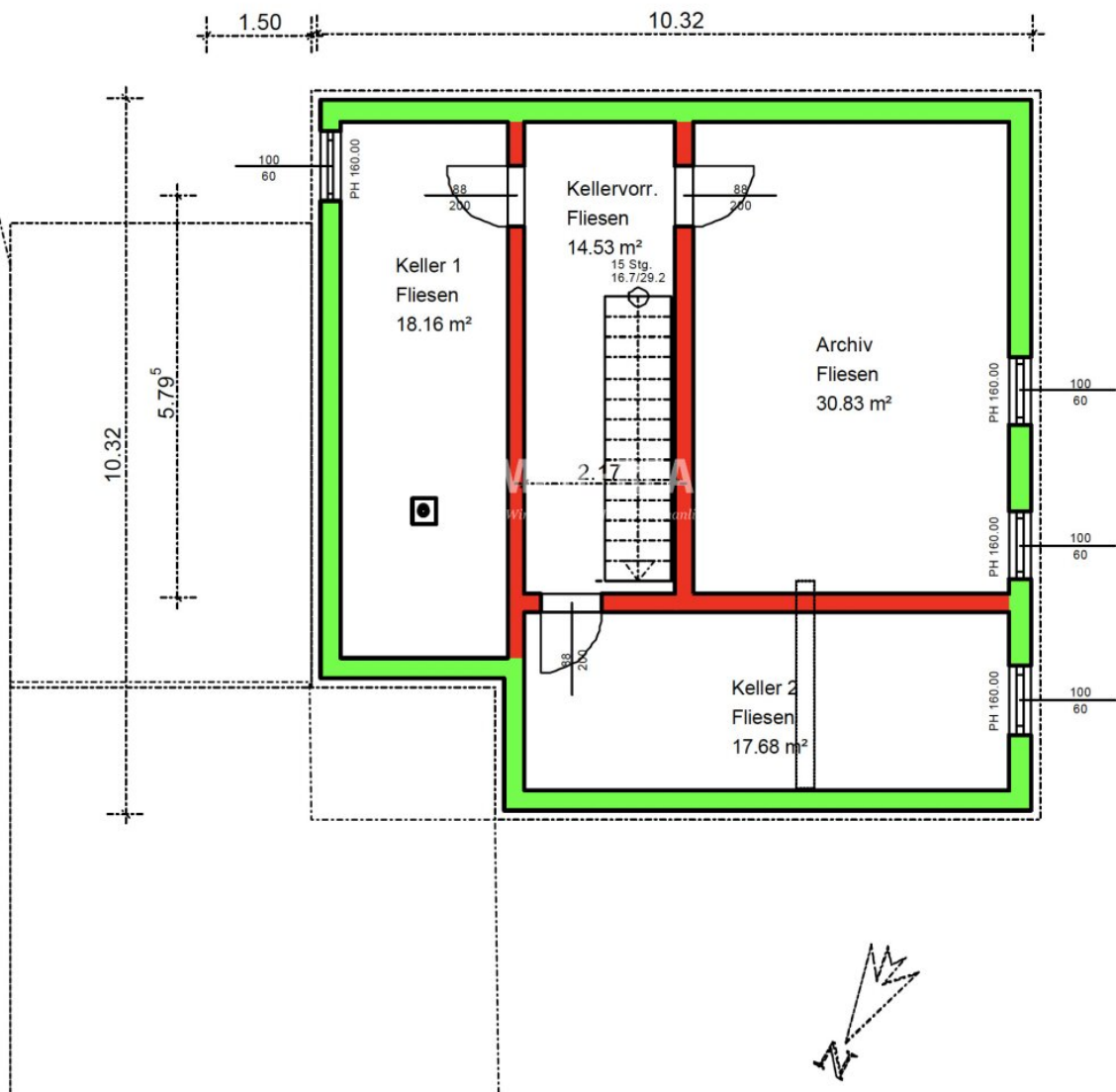


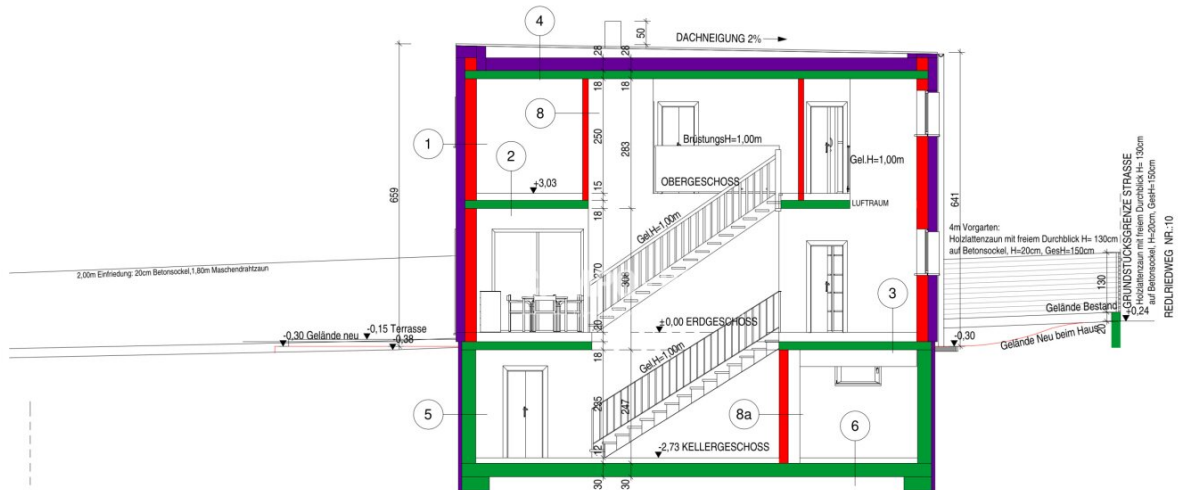




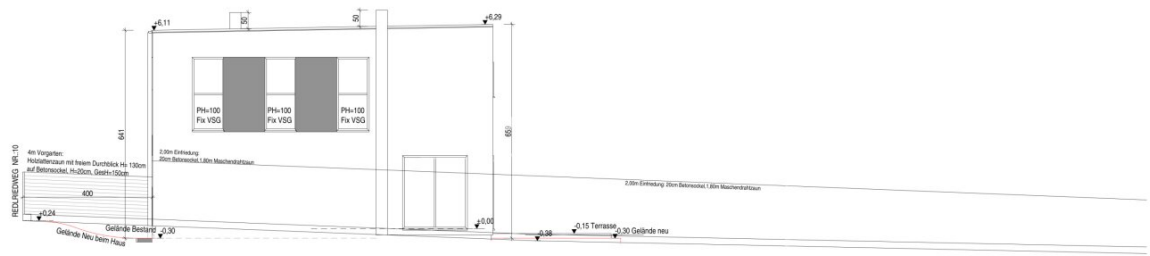




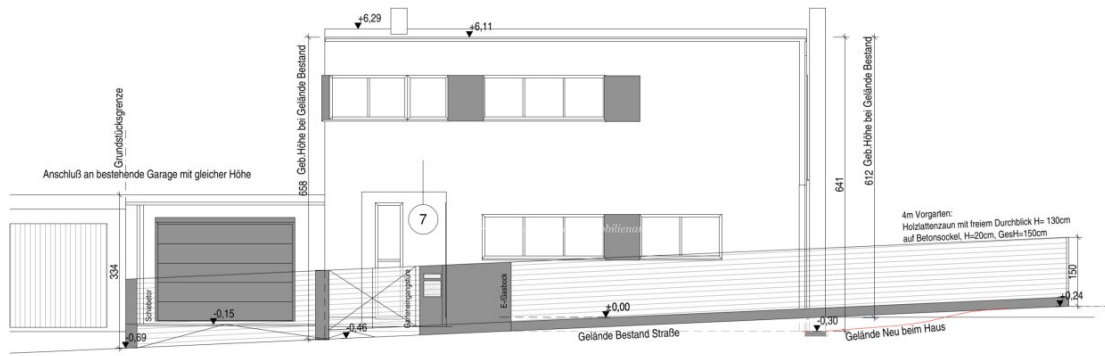




SCHNITT A-A



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

Objektbeschreibung

Beschreibung der Liegenschaft

Das Haus an sich:

Die angebotene Liegenschaft besticht mit ihrem puristischen Stil der gegenwärtigen Architekturmoderne und beeindruckt mit einem durchgängig gehobenen Stil sowohl bei den verwendeten Materialien als auch bei der Ausführung insgesamt. Dazu kommen der sehr gut durchdachte Raumschnitt im Wohnbereich und der sehr schön und praktisch angelegte Garten, wodurch ein **großzügiges Wohnen und ggf. auch Arbeiten für eine mehrköpfige Familie gegeben ist und sämtliche Anforderungen an ein gemütliches, praktisches, freundliches und repräsentatives Daheim erfüllt werden.**

Eisenstadt hat für sich den Slogan "**die kleinste Großstadt der Welt**" als USP und Qualitätsmarke etabliert und begründet das zurecht mit allen Annehmlichkeiten einer Großstadt, die Eisenstadt seinen Bürger:innen bietet. Dazu zählen:

- > **Erreichbarkeit, Anbindung:** ÖFIS (Shuttle, Taxis, Busse, Bahnhof) u. Autobahnauffahrt in 500 m.
- > **Bildung und Betreuung:** Schulen, Kindergärten, berufsbildende und Hochschulen
- > **Gesundheit:** Arzt:innen aller Fachrichtungen, Schwerpunkt-KH, Pflegeeinrichtungen, Apotheken, Gesundheitszentren und -kassen
- > **Nahversorgung:** 500 - 3000 m zu div. Supermärkten, Einkaufszentren und Baumärkten, attraktiven Geschäften (Boutiquen, Juweliers) und Wochenmarkt in der charmanten Fussgängerzone
- > **Sport:** Allsportzentrum mit Hallenbad und Eissportstätte, öffentl. Freibad im Schlosspark, modernste ausgebaute Sportstätten (Leichtathletik, viele Tennisplätze) fussläufige Erreichbarkeit zu sämtlichen Wanderwegen durch die idyllischen Weingärten, den weitläufig angrenzenden Wald mitten durchs Naturschutzgebiet mit Blick und nehme dem Neusiedler See und die begehrten Ausflugs- und Touristenziele, Wassersport, kilometerlange gut ausgebaute Fahrradwege
- > **Kultur:** Modernes Kulturzentrum der Stadt, Historisches SCHLOSS ESTERHÁZY mit zahlreichen Veranstaltungen und Konzerten mit international anerkannten Stars, Festspiele im Schloss, in Mörbisch und im Steinbruch St. Margarethen.
- > **Ämter und Banken:** Landesregierung, ÖKG, SVA, FA, Polizei und Justiz, verschiedene

Bankhäuser

Topografie der Liegenschaft:

Das sehr eben verlaufende Grundstück bietet eine kurze Zufahrt von der Straße direkt in die Garage oder die davor liegenden Stellplätze. Dadurch kann die Anlieferung sämtlicher Einkäufe und Gegenstände des Alltags auf kurzem Weg zum Haus erfolgen.

Erdgeschoss:

Man betritt das EG über den **überdachten Haupteingang** direkt in den **Vorraum**, wo ausreichend Platz für Garderobe und Schuhwerk gegeben ist. Von hier gelangt man auch in einen eigenen **Garderobenraum** und einem eigenen Raum mit dem **Gäste-WC**. Vom Vorraum weg führt eine Tür in ein **Arbeitszimmer**, das auch als Gästezimmer genutzt werden kann. Weiters führt der Weg weiter in den offenen großzügig angelegten und repräsentativen Wohnbereich. Hier ist linkerhand die top ausgeführte **Maß-Küche** mit zentral platziertem Arbeits- bzw. Bar-Block untergebracht, wo man den **Ausblick über den ganzen Garten** sowie **direkten Zugang zur Terrasse** und damit auch direkte Lüftungsmöglichkeit hat. Die **mittig angesiedelte Treppe**, die in das OG und KG führt, ist von stylischen Stahlseilen getragen, die massiven Trittflächen sind aus Eichenholz gefertigt und verbinden gekonnt Eleganz mit Stabilität.

Hier ist linkerhand die top ausgeführte **Maß-Küche** mit zentral platziertem Arbeits- bzw. Bar-Block untergebracht, wo man **Ausblick über den ganzen Garten** sowie direkten Zugang zur **Terrasse** und damit auch direkte Lüftungsmöglichkeit hat. Die mittig angesiedelte **Treppe**, die **in das OG und KG** führt, ist von stylischen Stahlseilen getragen, die massiven Trittflächen sind aus Eichenholz gefertigt und verbinden gekonnt Eleganz mit Stabilität.

Rechterhand und auf kurzem Weg von der Küche weg befindet sich zunächst ein **großzügiger Essbereich, wo 8 – 10 Personen gut Platz finden**. Hier schließt dann noch der **gemütliche Wohn(zimmer)bereich** an, wo eine große Wand mit Einbau-Bücherregalen bestellt ist, die anderen zwei Wände Platz für Sideboards und bei Bedarf für einen Geschirrschrank bereithalten. Das ganze EG ist aufgrund der **großen Glasschiebetüren, die direkt auf die großzügige Außenterrasse führen** und weiterer Fenster sehr **hell und lichtdurchflutet**. Für den Sommer gibt es automatische neigungsverstellbare **Jalousien als Licht- und Sonnenschutz**. Wohn- Essbereich und Arbeitszimmer sind mit **Parkett** und Küchenbereich und alle anderen Räumlichkeiten mit hochwertigen **Fliesen** ausgestattet.

Obergeschoss (OG):

Über die Treppe erreicht man die **Galerie** des OGs. Nach und nach sind von hier und einem **integrierten Luftraum** weg die Türen bzw Zugänge in folgende Räume untergebracht: **2 Schlafräume und 1 Arbeitszimmer** mit Blick in den Garten. **1 Schrankraum, 1 großes Bad mit Waschbecken und Badewanne** mit weiterer Tür in **ein WC und 1 weiteres Bad** mit

Waschbecken und Dusche. Auch hier sind die Räume lichtdurchflutet und verdunkelbar. Alle Böden sind mit hochwertigem **Parkett** belegt, nur im größeren Bad wurde der Boden mit **Fliesen** belegt.

Kellergeschoss (KG):

Die mittig gelegene Treppe erschließt auch in das Kellergeschoss und führt über den Keller-**Vorraum** in **2 mit Türen versehene Keller-Lagerräume** und darüber hinaus in **1 sehr geräumigen Raum: das Archiv**. Alle Böden sind mit **Fliesen** belegt und somit besonders robust und pflegeleicht. Drei **Kellerschächte bringen Tageslicht** in das Archiv und in 1 der beiden Keller-Lagerräume. Um die Trockenheit im Keller nachhaltig zu wahren, wurde bei der Außenisolierung nicht gespart und auch hier sehr professionell Nässeschutz eingebaut.

Garten und Terrasse:

Den Garten erreicht man ebenerdig direkt über die **große Terrasse (31 m²)**. Die Terrasse ist mit einem **Lärchenbelag** (32/146 mm) mit Unterkonstruktion gefertigt. Zwei nebeneinander liegende **wetterfeste Markisen, die mit einer Motorsteuerung** ohne Mühe ein- und ausgefahren werden können, sorgen für gemütliche Atmosphäre mit oder ohne Sonneneinstrahlung.

Der Garten wurde von einem namhaften Gärtner sehr geschmackvoll angelegt. Man erreicht ihn auch straßenseitig (rechts vom Haus) über einen **Holzzaun aus wetterfestem Lärchenholz**. Der Zaun steht auf einem Mauersockel mit Punktfundament. Auch durch die Garage (links vom Haus) kann man in den Garten gelangen. Von der Terrasse weg führt ein **von Pflanzen gesäumter Kiesweg** bis nach hinten in einen geschickt abgeteilten geräumigen **Küchen-Kräuter-Garten**. Ein großer Teil erstreckt sich über eine großzügige Rasenfläche, wo bei Bedarf ausreichend **Platz für einen Pool od Schwimmteich** gegeben wäre, bis hin zu einem **Altbaumbestand**, der dem Garten eine ansprechende Idylle verleiht und Schattenplatz zBsp für eine weitere Gartenbank oder Schaukel bietet. Sämtliche Wege sind mit **Granit-Raseneinfassung** gesäumt, Kiesflächen mit Kiesstabilmatten unterlegt, einige **Stufen neben der Terrasse mit Granitplatten** gepflastert. Der Garten ist so angelegt, dass er mit wenig Aufwand leicht und schön gepflegt werden kann. So bietet auch die **automatische Bewässerungsanlage** einen entsprechenden Komfort.

Heizung, Solaranlage

EG und OG ihre Wärmeabgabe über eine **Fussbodenheizung**. Ausführung einer **Gasheizung (Marke Vaillant)** mit Kaminanschluss. Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperatur- sowie Raumregelung. **Solaranlage** am Dach.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap