

**Wo Design auf Lebensqualität trifft – Ihr modernes  
Traumhaus in Großhöflein**



**Objektnummer: 1643/105**

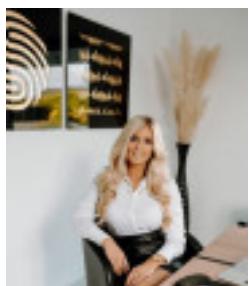
**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7051 Großhöflein
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	249,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	359,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

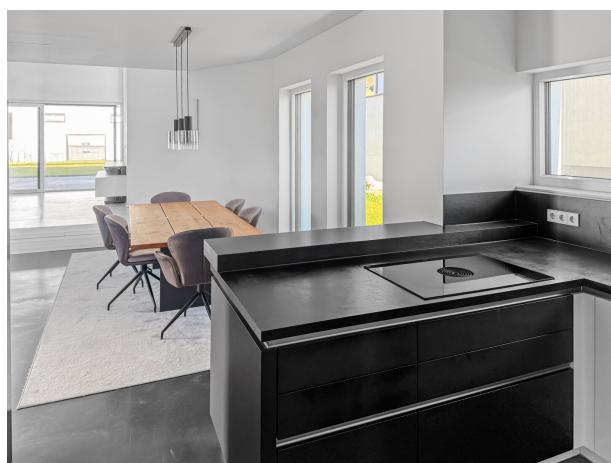


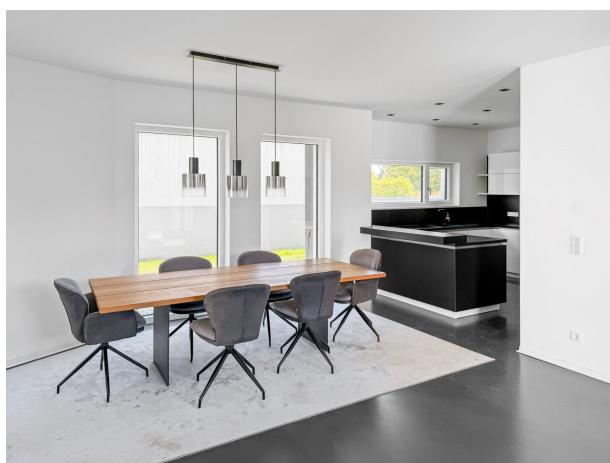
### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

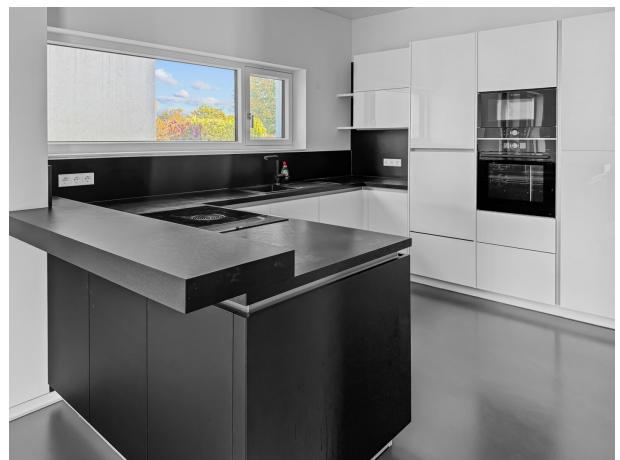
T +43 664 422 4040

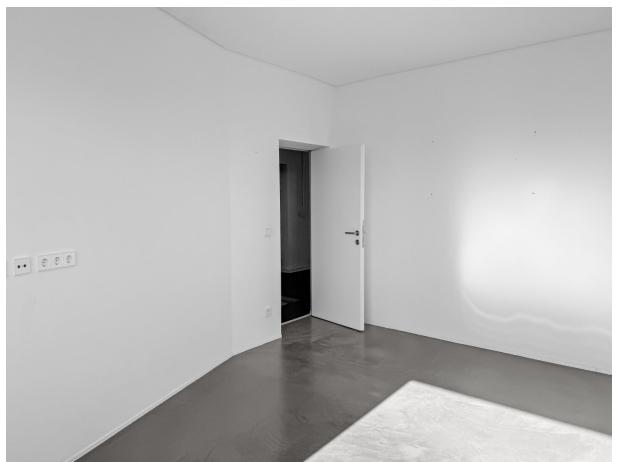
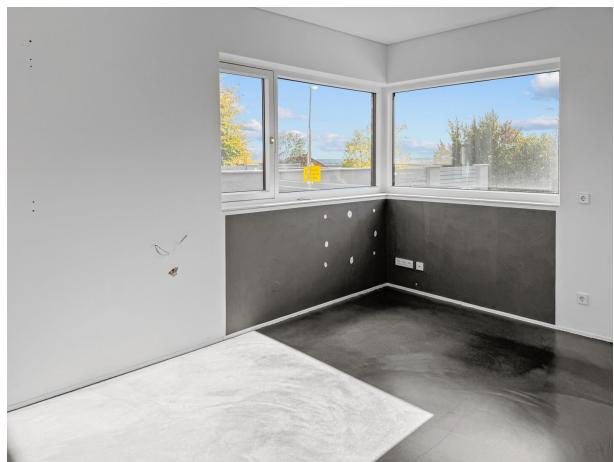


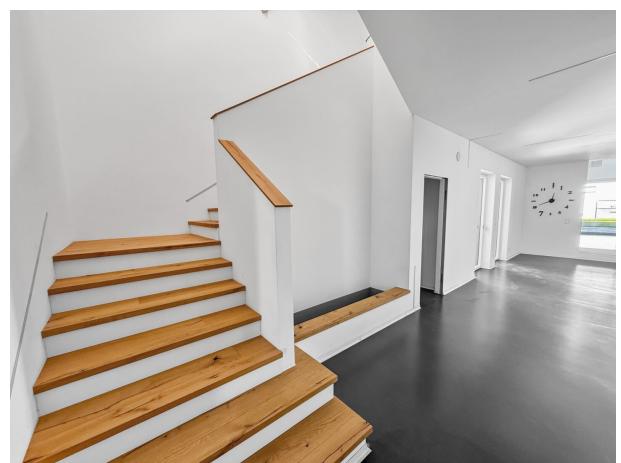


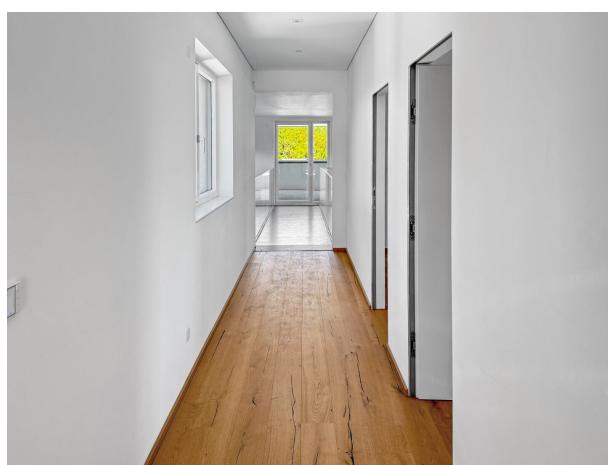
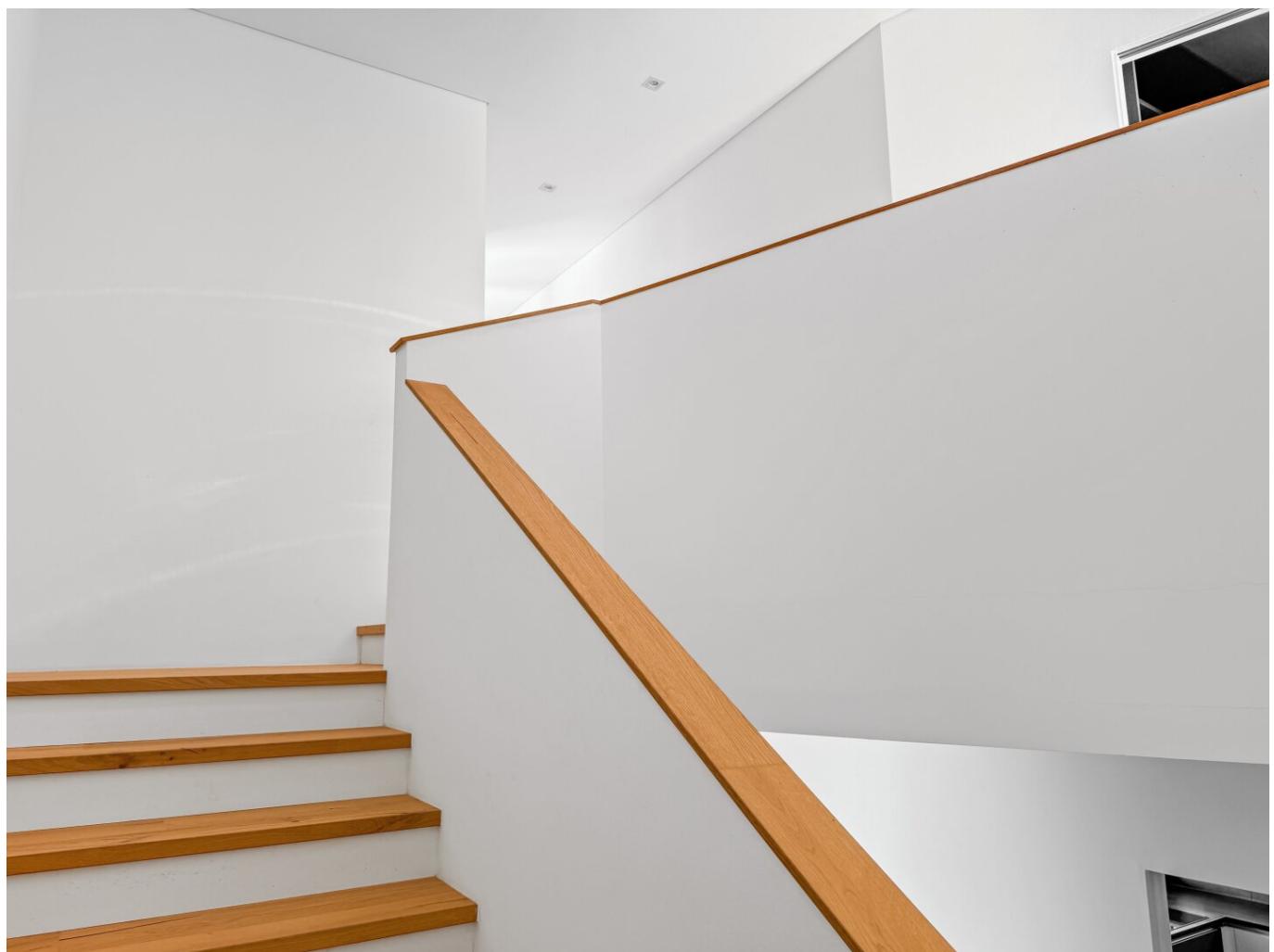


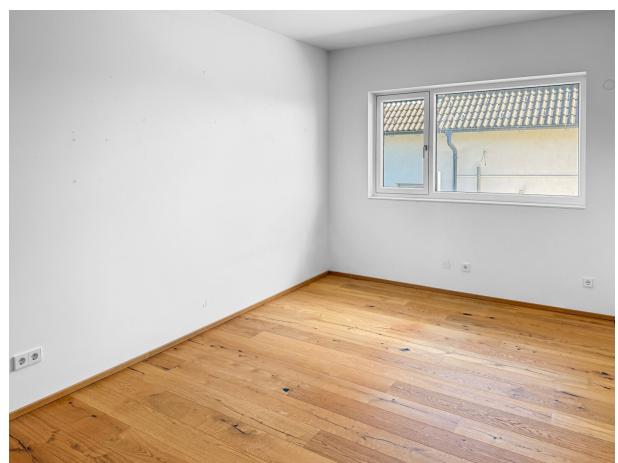
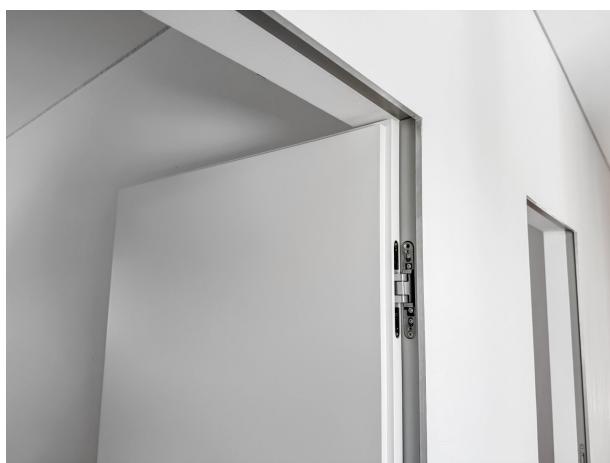
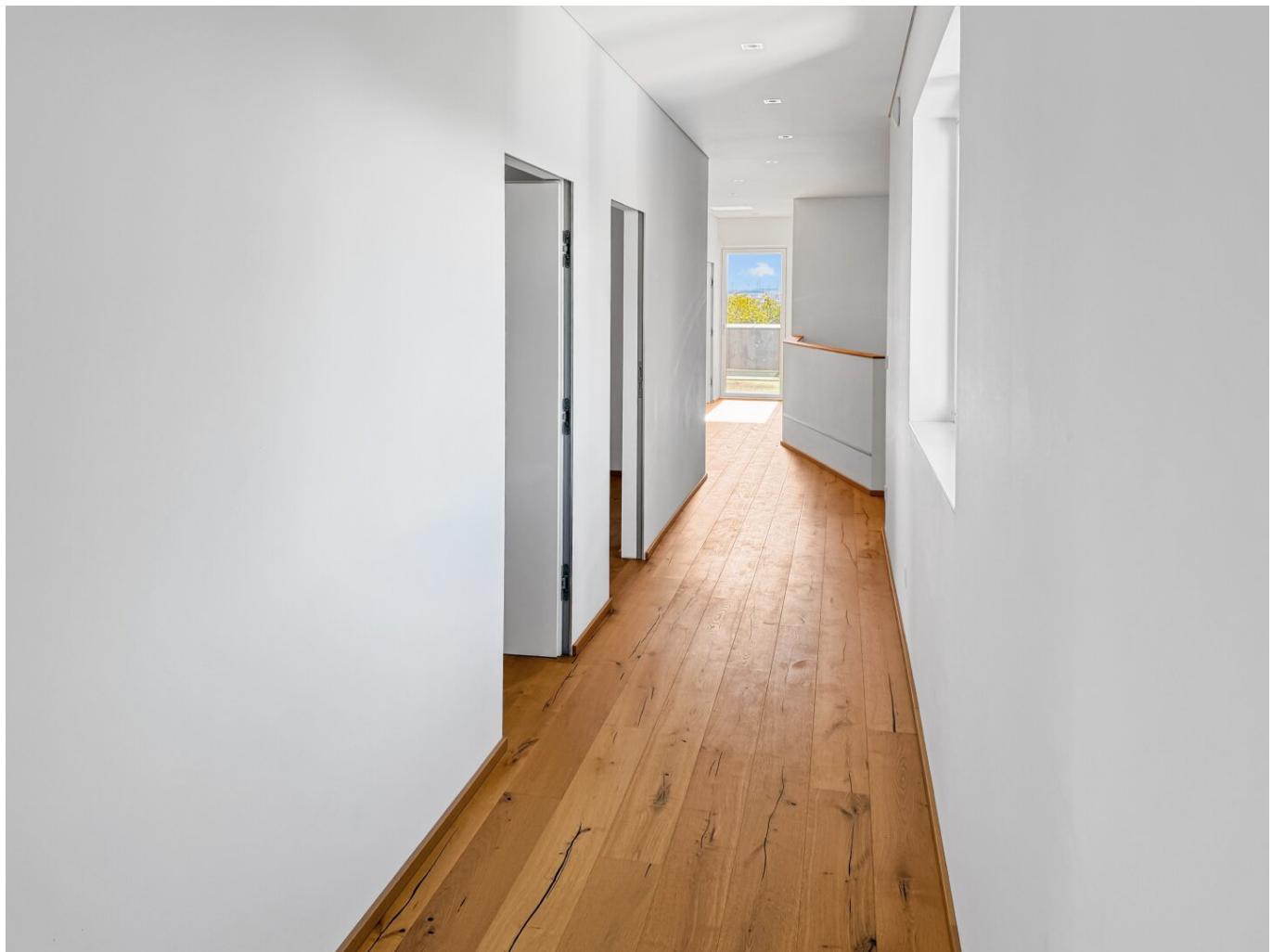


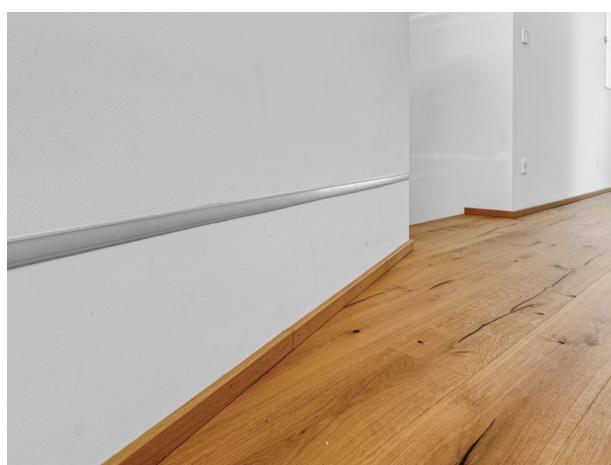


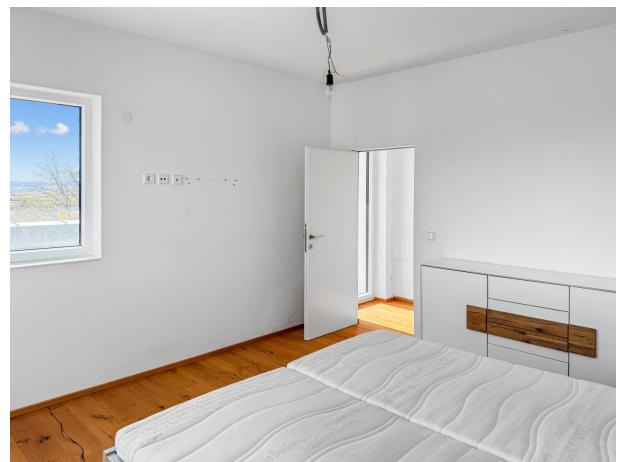




















## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen mit Stil – Einfamilienhaus mit Architekturcharme in Großhöflein

Dieses Einfamilienhaus in **Großhöflein**, nur wenige Minuten von **Eisenstadt** entfernt, ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Statement modernen Wohnens.

Erbaut im Jahr **2020** in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise**, präsentiert sich die Liegenschaft in klarer, zeitloser Architektur mit Flachdach, großzügigen Glasflächen und einem Interieur, das Ästhetik und Funktionalität perfekt vereint.

Das **958 m<sup>2</sup> große Grundstück** liegt ruhig und eben – mit Blick auf die umliegende Natur und Weingärten. Hier trifft modernes Wohnen auf naturnahe Lebensqualität. Die Autobahnansbindung ist ideal, sodass Wien und Eisenstadt rasch erreichbar sind – perfekt für alle, die Ruhe genießen und dennoch mobil bleiben möchten.

**Video ansehen und verlieben: Hier wartet Ihr neues Zuhause!** [Hier klicken und Video ansehen!](#)

### Raum & Architektur – Design trifft auf Funktion

Auf einer **Wohnnutzfläche** von rund **250 m<sup>2</sup>**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, verbindet das Haus offene Großzügigkeit mit klarer Struktur.

#### Das Erdgeschoß

Im **Erdgeschoß** öffnet sich der repräsentative **Wohn- und Essbereich** mit beeindruckender Raumhöhe und Galeriecharakter – ein Ort, der Leichtigkeit und Weite vermittelt. Die **offene Küche** in edlem Schwarz matt, ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Geräten und einem amerikanischen Kühlschrank, fügt sich harmonisch in das moderne Design ein. Eine angrenzende große Speisekammer mit Regalsystem bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität – perfekt für alle, die Ordnung und Stil gleichermaßen schätzen.

Vom **Wohnzimmer** aus führt der direkte Zugang auf die überdachte Terrasse und in den weitläufigen Garten – ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen, der das Wohnerlebnis erweitert.

Ein zusätzlicher Raum mit Zugang über die Terrasse, der bisher als Fitnessraum genutzt wurde, lässt sich spielend leicht mit dem Wohnbereich verbinden – ideal für Homeoffice, Atelier oder Wellnessbereich.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein **Zimmer**, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann, sowie ein modernes **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC. Ein Abstellraum ergänzt den praktischen Bereich. Über den Garderobenbereich gelangt man direkt in die Garage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet und in den Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss wo sich auch die gesamte Haustechnik befindet.

## **Wohnen mit Aussicht – das Obergeschoss**

Im Obergeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich mit **drei Schlafzimmern**, einem **begehbaren Kleiderschrank** und einem **eleganten Badezimmer**, das Wellnesscharakter hat: Doppelwaschtisch, Badewanne, großzügige Dusche und WC bilden hier eine Oase der Ruhe.

**Zwei Terrassen** bieten einen traumhaften Ausblick auf die Weingärten und das sanfte Hügelland – hier genießt man die ersten Sonnenstrahlen des Morgens oder entspannte Abende im warmen Licht des Sonnenuntergangs.

## **Garten & Outdoor – Ihr privates Paradies**

Der **Garten** ist weitläufig, sonnig und bietet Raum für Kreativität und Genuss. Die **überdachte Terrasse** spendet Schatten an heißen Sommertagen und schafft zugleich einen geschützten Freiraum zum Essen, Entspannen oder Feiern.

Am hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein **Nebengebäude** im Rohbau, das nur darauf wartet, fertiggestellt zu werden. Ob Poolhaus, Gästehaus, Büro oder Praxis – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Der Garten bietet ausreichend Platz für den Bau eines Pools, eine gemütliche Loungezone oder einen großzügigen Spielbereich. Eine automatische **Bewässerungsanlage** sorgt dafür, dass Ihr Grün stets gepflegt bleibt – ganz ohne Aufwand.

## **Technik & Ausstattung – modern, effizient und durchdacht**

Das gesamte Haus wird über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung beheizt – inklusive der Garage und des Fitnessraums. Damit genießen Sie ein ganzjährig angenehmes Raumklima bei maximaler Energieeffizienz.

Im gesamten Untergeschoss wurde ein fugenloser **iBoxi-Bodenbelag** verarbeitet – pflegeleicht, modern und stilistisch perfekt auf das Designkonzept abgestimmt. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Echtholzboden.

Indirekte Beleuchtung an Decken und Wänden sorgt für stimmungsvolles Licht und unterstreicht die architektonische Linienführung.

Anstelle klassischer Rollläden oder Raffstores wurden **Zipp Screens** installiert – modern, wartungsarm und effektiv als Sonnen- und Sichtschutz. Licht und Zipp Screens ist alles automatisch bedienbar. Die **Eingangstüre** ist mit einem modernen **Fingerprint-System** ausgestattet – für komfortablen, sicheren und schlüssellosen Zugang zum Haus.

Das integrierte **Bus-System KNX** ermöglicht die Steuerung nahezu aller Funktionen bequem per App und ist jederzeit flexibel erweiterbar. Die **flächenbündigen Türen** überzeugen mit einer blockzargenlosen Ausführung und fügen sich so nahtlos und elegant in das moderne Raumdesign ein. Abgerundet wird das Raumgefühl durch **abgehängte Decken mit seitlicher Schattenfuge**, die für eine dezente und elegante Linienführung sorgen.

Für die Zukunft ist bereits vorgesorgt: Die **Vorrichtungen** für eine **Klimaanlage** und eine **Photovoltaikanlage** sind vorhanden – Sie müssen nur noch die gewünschten Geräte ergänzen.

## Mein Service

**Wer Modernität, Funktionalität und Qualität schätzt, wird sich hier sofort zuhause fühlen. Gerne lade ich Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein.**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

**+43 664 4224040**

## Lage & Infrastruktur – Großhöflein bei Eisenstadt

Großhöflein ist eine charmante Gemeinde im Bezirk Eisenstadt-Umgebung – beliebt für ihre Ruhelage, den Weinbaucharakter und die Nähe zur Landeshauptstadt Eisenstadt.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung mit Blick auf die umliegenden Weinberge. Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung:

- Eisenstadt ist in rund 5 Minuten erreichbar,
- die A3-Autobahn in etwa 3 Minuten,
- Wien in rund 30 Minuten Fahrzeit.

In Großhöflein selbst finden Sie Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Gasthäuser und Freizeitmöglichkeiten. In Eisenstadt erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen,

das Krankenhaus und kulturelle Angebote wie das Schloss Esterházy oder das Kulturzentrum.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen in den Weinbergen oder im Leithagebirge ein – Naturgenuss und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap