

**Wohnen über den Dächern von Eisenstadt – Villa mit  
Fernblick bis zum Neusiedlersee | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25283**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1987
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	290,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	950,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	990.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



ZELLMANN  
IMMOBILIEN









ZELLmann  
IMMOBILIEN



ZELLmann  
IMMOBILIEN



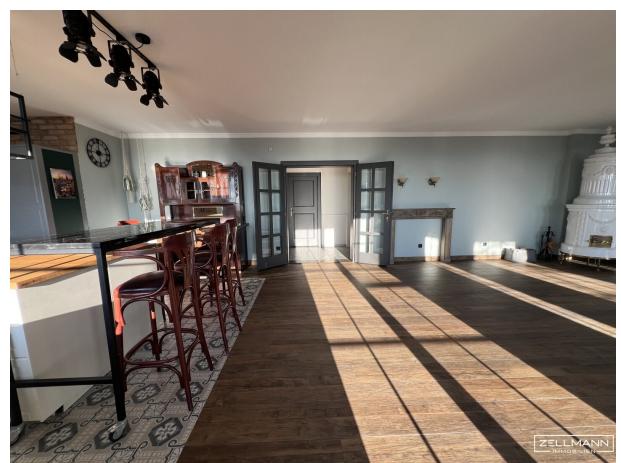
ZELLmann  
IMMOBILIEN



ZELLmann  
IMMOBILIEN



ZELLmann  
IMMOBILIEN

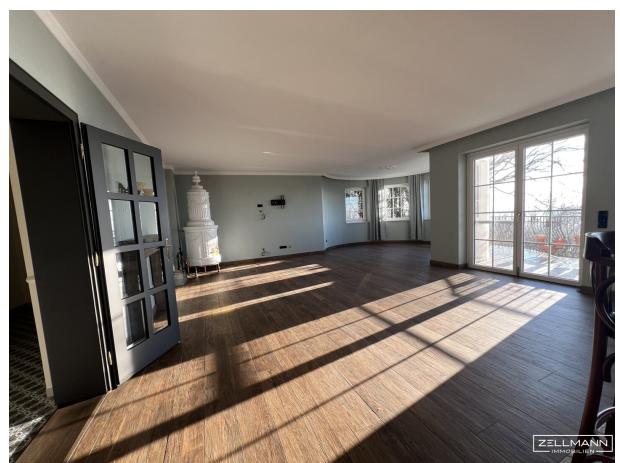




ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

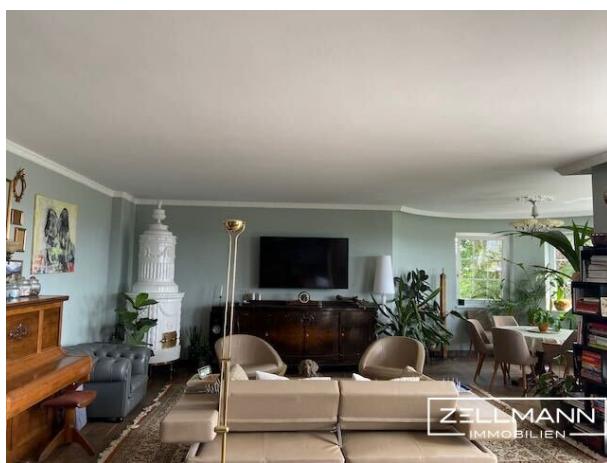


ZELLMANN  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

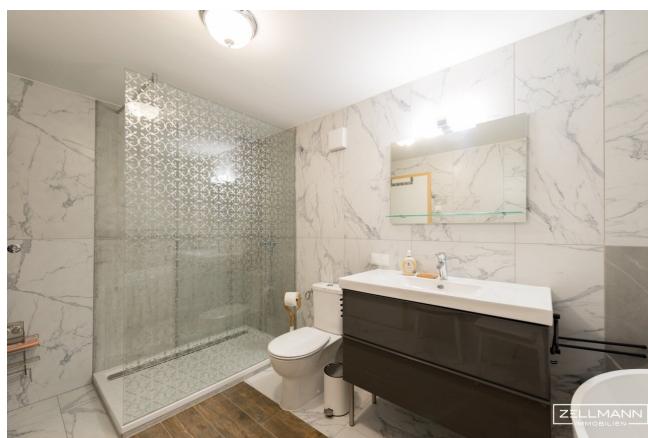
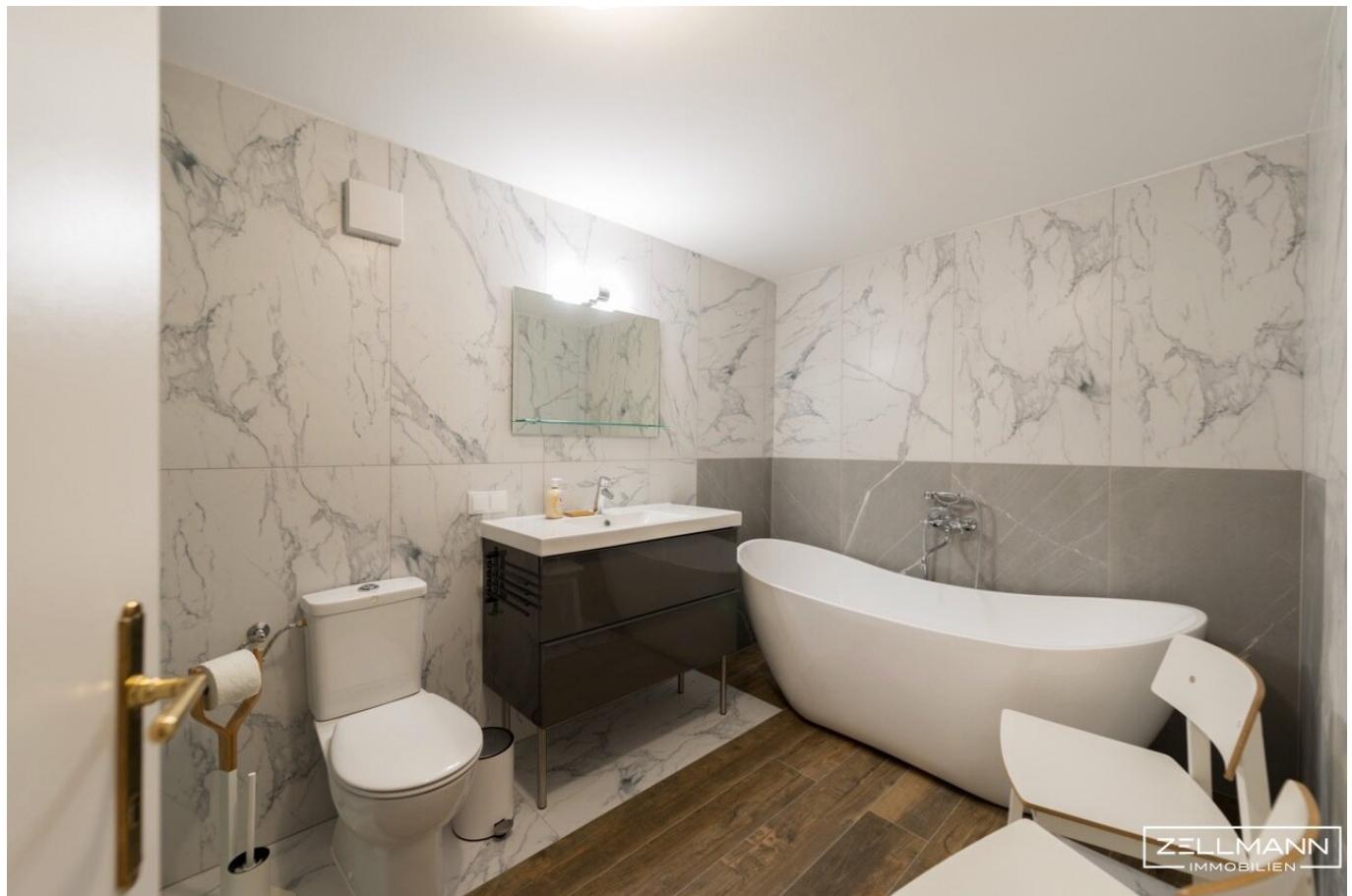


ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN











ZELLmann  
IMMOBILIEN

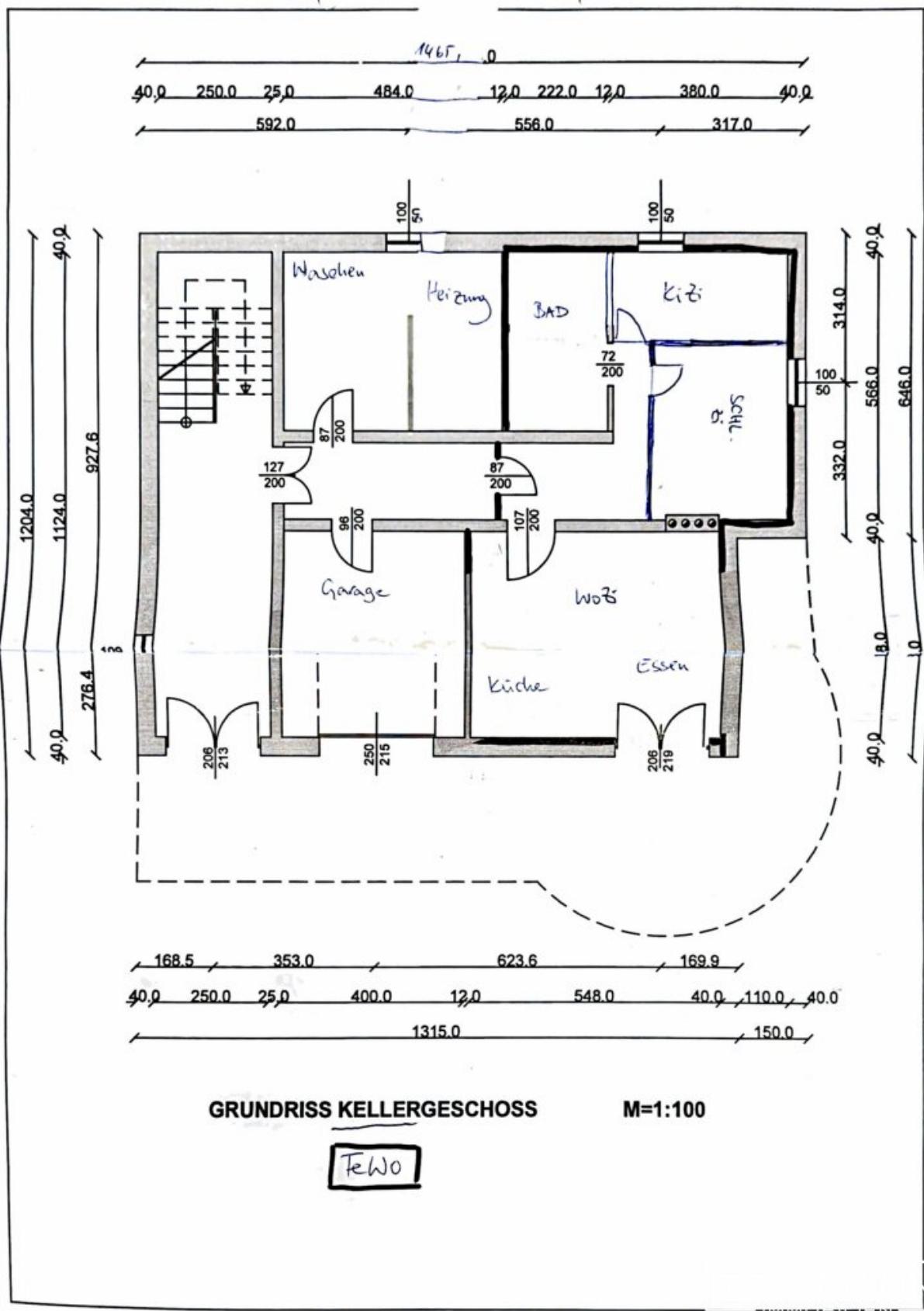


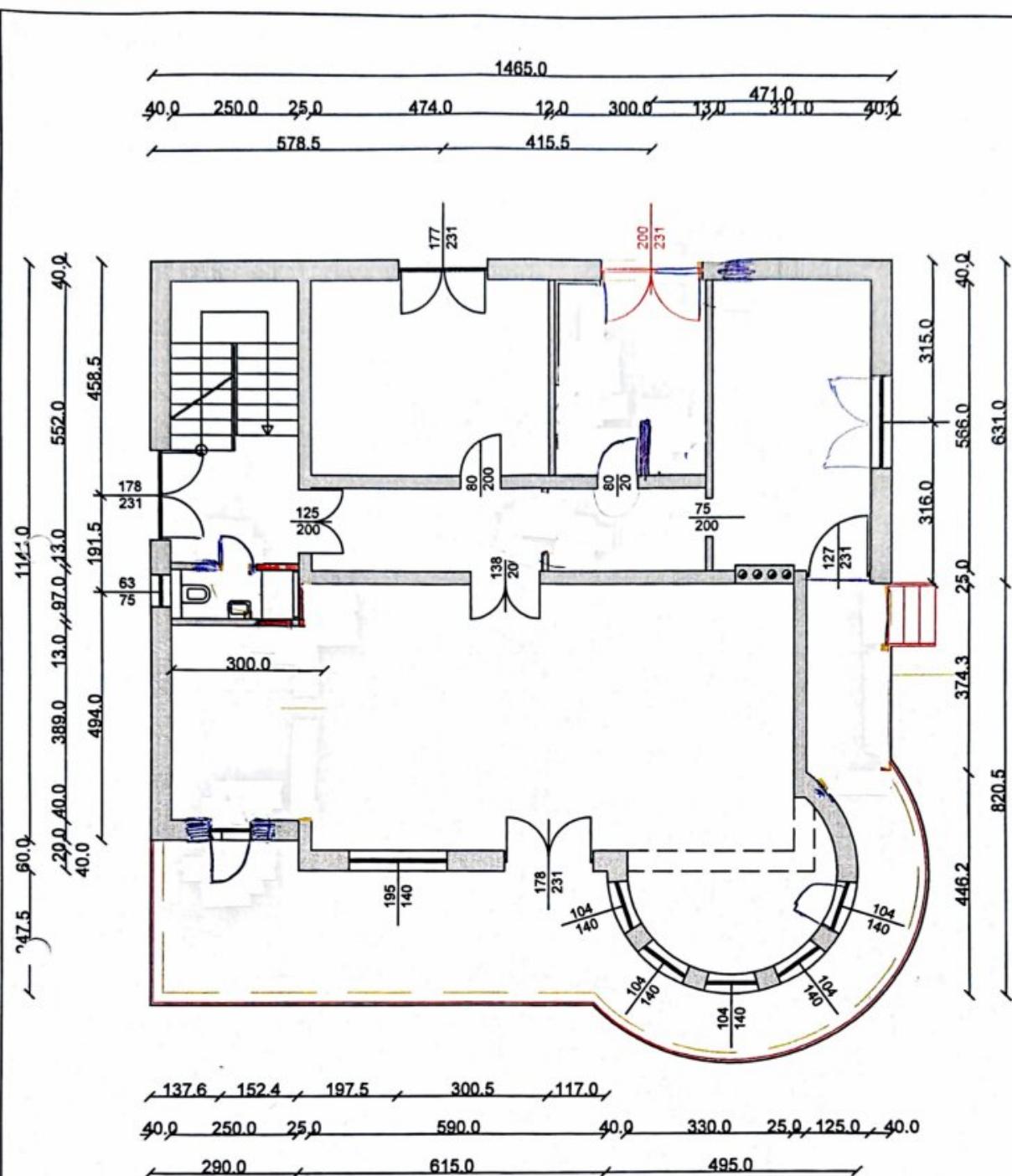


ZELLMANN  
IMMOBILIEN



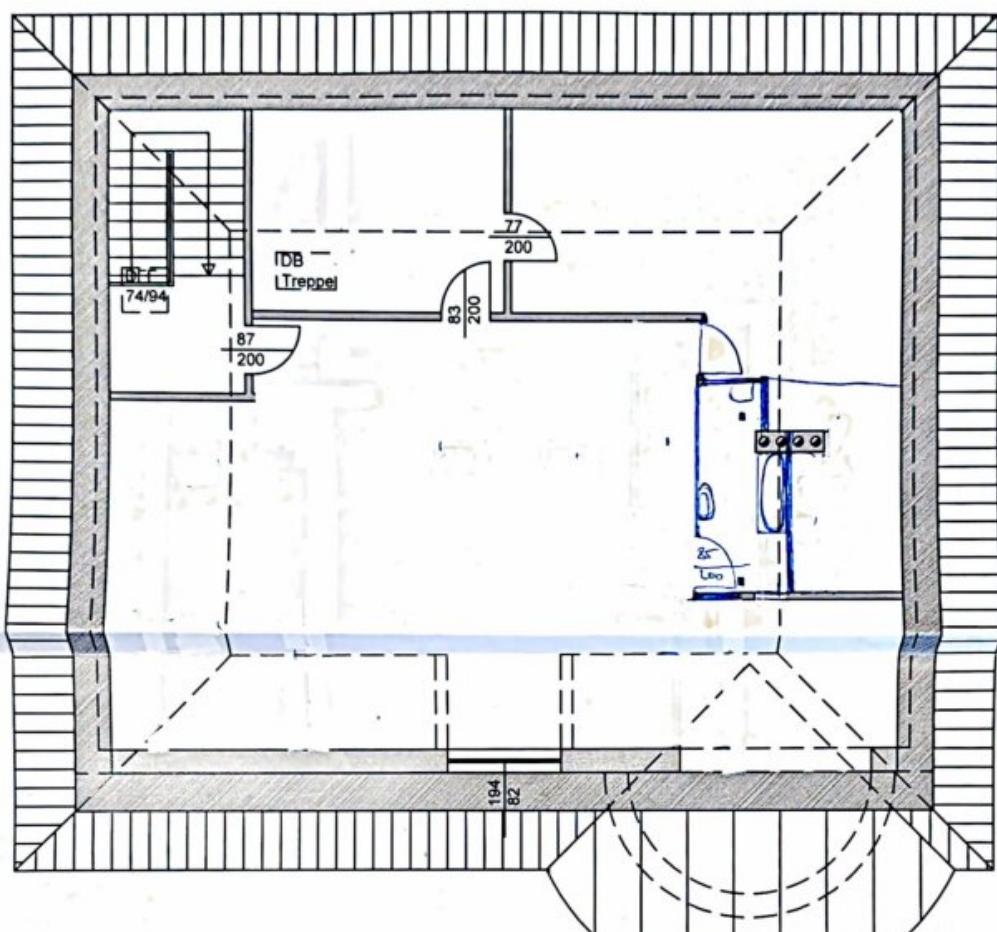






## **GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

M=1:100



## **GRUNDRISS DACHGESCHOSS**

M=1:100

# Objektbeschreibung

## Stilvolle Villa mit außergewöhnlicher Garten- und Poollandschaft

Bereits die Ankunft vermittelt ein Gefühl von Besonderheit: Diese außergewöhnliche Villa präsentiert sich als architektonisches Statement mit klarer Formensprache, großzügigen Raumabfolgen und einer Atmosphäre, die Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Die erhöhte Lage eröffnet beeindruckende Blickachsen und verleiht dem Anwesen eine seltene Kombination aus Rückzug und Weite.

Die Immobilie richtet sich an Menschen mit Sinn für Ästhetik, Substanz und Individualität – ein Zuhause, das nicht laut wirkt, sondern durch Details, Proportionen und Harmonie überzeugt.

## Architektur & Raumgefühl

Das gesamte Haus entspricht heute einem **höchsten technischen Standard** und wurde ausschließlich mit **hochwertigsten Materialien** ausgestattet. Die Sanierung und Ausstattung erfolgten mit dem Anspruch, ein dauerhaft wertstables, energieeffizientes und zugleich ästhetisch anspruchsvolles Wohnhaus zu schaffen.

Die Architektur verbindet klassische Elemente mit zeitgemäßer Eleganz. Großzügige Fensterflächen, geschwungene Raumformen und ein fein abgestimmtes Zusammenspiel von Materialien prägen das Erscheinungsbild. Das Treppenhaus fungiert als verbindendes Herzstück des Hauses und unterstreicht mit Naturstein, kunstvoll gestaltetem Geländer und viel Tageslicht den repräsentativen Charakter.

Die Raumhöhen, Sichtachsen und Übergänge zwischen den Ebenen schaffen ein offenes, zugleich geborgenes Wohngefühl.

## Wohnebene – Leben mit Stil

Die Hauptwohnebene überzeugt durch fließende Übergänge zwischen Wohnen, Essen und Kochen. Der Wohnbereich bietet Raum für Rückzug wie auch für geselliges Beisammensein. Großzügige Fensterfronten holen das Grün des Gartens in den Innenraum und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenleben.

Der Essbereich ist als eigener, atmosphärischer Mittelpunkt gestaltet – ideal für lange Abende, Familienfeste oder repräsentative Einladungen. Die Küche präsentiert sich als funktionaler wie kommunikativer Raum, hochwertig ausgestattet und klar strukturiert.

## Private Rückzugsbereiche

Die Schlaf- und Rückzugsräume sind bewusst ruhig positioniert und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte – von klassischem Schlafzimmer über Gäste- oder Arbeitszimmer bis hin zu persönlichen Rückzugsorten.

Die Bäder sind hochwertig ausgeführt und verbinden zeitloses Design mit funktionalem Komfort. Materialien, Farben und Lichtführung schaffen eine entspannte, beinahe spa-ähnliche Atmosphäre.

## Einleger? / Ferien? / Jugendwohnung

Ein besonderes Highlight stellt die separat nutzbare Wohneinheit dar. Diese eignet sich ideal als Einlegerwohnung, Ferienwohnung oder eigenständiger Bereich für Jugendliche, Gäste oder Homeoffice-Konzepte.

Mit eigenem Wohnbereich, Küche, Schlafmöglichkeiten und Bad bietet diese Einheit maximale Flexibilität und eröffnet zusätzliche Nutzungsperspektiven – sei es für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder als wertstabile Zusatzoption.

## Garten, Terrassen & Außenbereiche

Ein zentrales Qualitätsmerkmal dieser Villa ist die außergewöhnliche Verbindung von Innen- und Außenraum. **Aus sämtlichen Wohn- und Aufenthaltsräumen besteht ein direkter Ausgang auf Terrassen, Balkone oder Freiflächen**, wodurch das Leben im Haus nahtlos nach außen erweitert wird. Jeder Raum profitiert von Licht, Luft und dem unmittelbaren Bezug zur umgebenden Landschaft.

Die Terrassenlandschaft wurde mit außergewöhnlichem Aufwand gestaltet und folgt einem klaren architektonischen Konzept. Mehrere, teils großzügig dimensionierte Terrassenebenen schaffen unterschiedliche Stimmungen und Nutzungsmöglichkeiten – von sonnigen Frühstücksplätzen über geschützte Lounge-Bereiche bis hin zu repräsentativen Flächen für gesellige Abende.

Hochwertige Materialien, harmonische Proportionen und eine durchdachte Gliederung verleihen den Außenbereichen eine fast mediterrane Anmutung. Die Terrassen wirken nicht wie nachträgliche Ergänzungen, sondern wie selbstverständlich mit der Architektur verwoben. Jede Ebene eröffnet neue Blickwinkel, neue Perspektiven und neue Rückzugsorte.

Der Garten selbst ist aufwendig gestaltet und folgt einem klaren landschaftsarchitektonischen Konzept. Üppige Bepflanzung, gezielt gesetzte Sichtachsen und liebevoll inszenierte Details schaffen eine Atmosphäre von Ruhe, Privatheit und zeitloser Eleganz.

Der Garten ist mehr als nur Außenfläche – er ist ein gestalteter Lebensraum. Unterschiedliche

Terrassenebenen, liebevoll inszenierte Rückzugsorte und eine harmonische Bepflanzung schaffen ein Ambiente, das an mediterrane Rückzugsorte erinnert.

Ob ruhige Stunden im Grünen, gesellige Abende oder entspannte Nachmittage – der Garten bietet für jede Stimmung den passenden Rahmen.

## Pool- & Ruhezone

Der Poolbereich bildet den exklusiven Mittelpunkt der Außenanlage. Eingebettet in Naturstein, umgeben von Ruhezonen und geschützten Liegebereichen, entsteht hier ein privates Refugium mit Urlaubscharakter.

Die Kombination aus Wasser, Stein, Grün und Weitblick sorgt für ein außergewöhnliches Ambiente – ein Ort, der Entspannung, Genuss und Lebensfreude auf höchstem Niveau vereint.

## Lage, Fernblick & Aussicht

Die Lage dieser Liegenschaft ist außergewöhnlich und von bleibendem Wert. Durch die erhöhte, unverbaubare Position eröffnet sich ein **atemberaubender Fernblick über Eisenstadt**, der sich weit über die Stadt hinaus bis zum **Neusiedlersee** erstreckt.

Dieser Blick ist nicht nur ein visuelles Highlight, sondern ein tägliches Erlebnis: Morgens liegt die Stadt ruhig zu Füßen, tagsüber öffnet sich die Weite der Landschaft, abends tauchen Sonnenuntergänge Eisenstadt und den See in warme Farben. Nachts entsteht ein stimmungsvolles Panorama aus Lichtern, Himmel und Weite.

Die Aussicht ist von nahezu allen Hauptaufenthaltsräumen sowie von den Terrassen aus erlebbar und verleiht dem gesamten Anwesen eine besondere Großzügigkeit und Exklusivität. Diese Kombination aus Fernblick, Ruhe und Uneinsehbarkeit ist selten und macht die Lage zu einem echten Alleinstellungsmerkmal.

Die Lage überzeugt durch ihre erhöhte Position, den freien Blick und die ruhige Umgebung. Gleichzeitig sind Infrastruktur, Nahversorgung und städtische Anbindungen gut erreichbar. Diese Balance zwischen Rückzug und Alltagstauglichkeit macht die Immobilie besonders attraktiv.

## Raumaufteilung & Nutzungskonzept

Das Haus überzeugt durch eine klar strukturierte, zugleich äußerst flexible Raumaufteilung, die repräsentatives Wohnen, private Rückzugsbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten perfekt miteinander verbindet.

## Erdgeschoss

Bereits das Erdgeschoss empfängt mit einem **riesigen, noblen Entré**, das den repräsentativen Charakter des Hauses sofort spürbar macht. Von hier aus erschließen sich die unterschiedlichen Funktionsbereiche dieser Ebene.

- Großzügiges Entré mit repräsentativer Wirkung
- Direkter Zugang zur **Garage**, vorbereitet für den Anschluss einer **Wallbox**
- **Einlegerwohnung** mit eigenem Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer – ideal für Gäste, Jugendliche, Mehrgenerationenwohnen oder als Ferienwohnung
- Heizraum sowie weitere funktionale **Neben- und Technikräume**

## **Obergeschoß**

Das Obergeschoß bildet das Herzstück des täglichen Wohnens und überzeugt durch Großzügigkeit, Licht und hochwertige Ausstattung.

- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Großzügiger **Wohnsalon** mit beeindruckenden Blickachsen
- **Top moderne Küche** mit hochwertiger Ausstattung, inklusive SMEG-Herd mit **drei Backrohren**
- Diverse Nebenräume für Stauraum, Haushalt und Organisation

Von dieser Ebene aus eröffnen sich eindrucksvolle Ausblicke über Eisenstadt bis hin zum Neusiedlersee.

## **Dachgeschoß – Ausbau- und Gestaltungsreserve**

Das Dachgeschoß stellt eine besonders wertvolle Reserve dar und bietet außergewöhnlich viel Potenzial. Es kann flexibel als eigenständige Wohneinheit oder als Erweiterung des bestehenden Wohnraums genutzt werden.

Mögliche Nutzungskonzepte:

- 2–3 Schlafzimmer
- Sehr großes Wohnzimmer
- Badezimmer und Toilette

- Kleine Küche
- Nutzung als Wohnung, Büro, Fitnessbereich oder Masterbereich

Durch die vorhandene Kubatur, Belichtung und Grundstruktur lässt sich dieser Bereich individuell und zukunftsorientiert gestalten.

## **Sanierung & technischer Standard**

Das im Jahr 1987 errichtete Haus wurde im Jahr 2021 einer umfassenden, hochwertigen Kernsanierung unterzogen. Dabei wurde – mit Ausnahme des Daches und des Dachgeschosses – das gesamte Gebäude vollständig erneuert.

Die Sanierung erfolgte mit dem Anspruch, zeitlose Architektur mit modernster Technik zu verbinden. Sämtliche Leitungen, Oberflächen, Bäder, Böden, Fenster, Haustechnik und energetisch relevanten Bauteile wurden neu ausgeführt. Das Ergebnis ist ein Wohnhaus, das heutigen Ansprüchen an Komfort, Design und Energieeffizienz in vollem Umfang gerecht wird.

Die Immobilie präsentiert sich heute in einem technisch wie optisch neuwertigen Zustand: hochwertig, modern und auf nachhaltige Nutzung ausgelegt. Der Energieverbrauch ist entsprechend optimiert und zukunftssicher konzipiert.

## **Außenbereiche, Privatsphäre & Aussicht**

Das Grundstück ist uneinsehbar angelegt und bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Mehrere Terrassen- und Gartenebenen schaffen Rückzugsorte ebenso wie repräsentative Bereiche für geselliges Beisammensein.

Der Garten mit Poolanlage ist bewusst als Ruhe- und Erholungszone gestaltet und fügt sich harmonisch in die natürliche Topografie ein. Die Kombination aus mediterranen Elementen, Naturstein und üppiger Bepflanzung schafft ein Ambiente von zeitloser Eleganz.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist der atemberaubende Panoramablick: Der freie Blick über Eisenstadt bis hin zum Neusiedlersee verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Lagequalität und macht jede Tages- und Abendstimmung zu einem Erlebnis.

## **Auffahrt, Garage & Parkmöglichkeiten**

Bereits die Zufahrt unterstreicht den repräsentativen Charakter dieser Liegenschaft. Eine **elegante, großzügig angelegte Auffahrt mit automatischem Einfahrtstor** führt diskret und sicher auf das Grundstück und gewährleistet ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Die Immobilie ist **absolut uneinsehbar** konzipiert und bietet damit einen geschützten Rahmen, der insbesondere für anspruchsvolle Eigennutzer von besonderem Wert ist.

Zur Verfügung stehen:

- Eine **Garage** mit direktem Zugang zum Haus, vorbereitet für den Anschluss einer Wallbox
- Ein **Stellplatz direkt vor dem Haus** für komfortables Ankommen und kurzfristiges Parken
- Weitere Abstell- und Nebenflächen, funktional und unauffällig integriert

Die Kombination aus automatisiertem Zugang, klarer Trennung von öffentlichem und privatem Bereich sowie kurzen Wegen unterstreicht den hohen Wohn- und Nutzungskomfort dieses außergewöhnlichen Anwesens.

## **Zusammenfassung**

Diese Villa ist kein Objekt von der Stange. Sie ist ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Individualität, Qualität und Atmosphäre legen. Architektur, Raumgefühl, Außenanlagen und Nutzungsmöglichkeiten greifen hier harmonisch ineinander und schaffen ein Gesamtbild, das langfristig begeistert.

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap