

**Viel Platz, viele Möglichkeiten – großzügiges
Einfamilienhaus | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25299

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,72 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	721,00 m ²
Keller:	182,48 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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

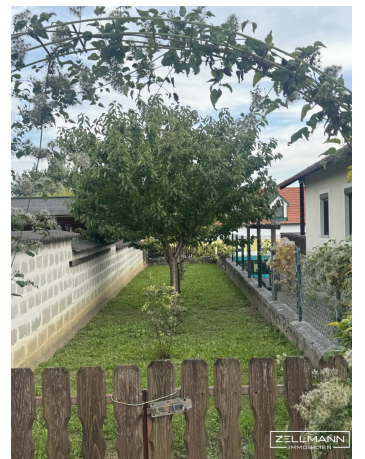
T +43 699 15 15 22 01
H +43 699 15 15 22 01



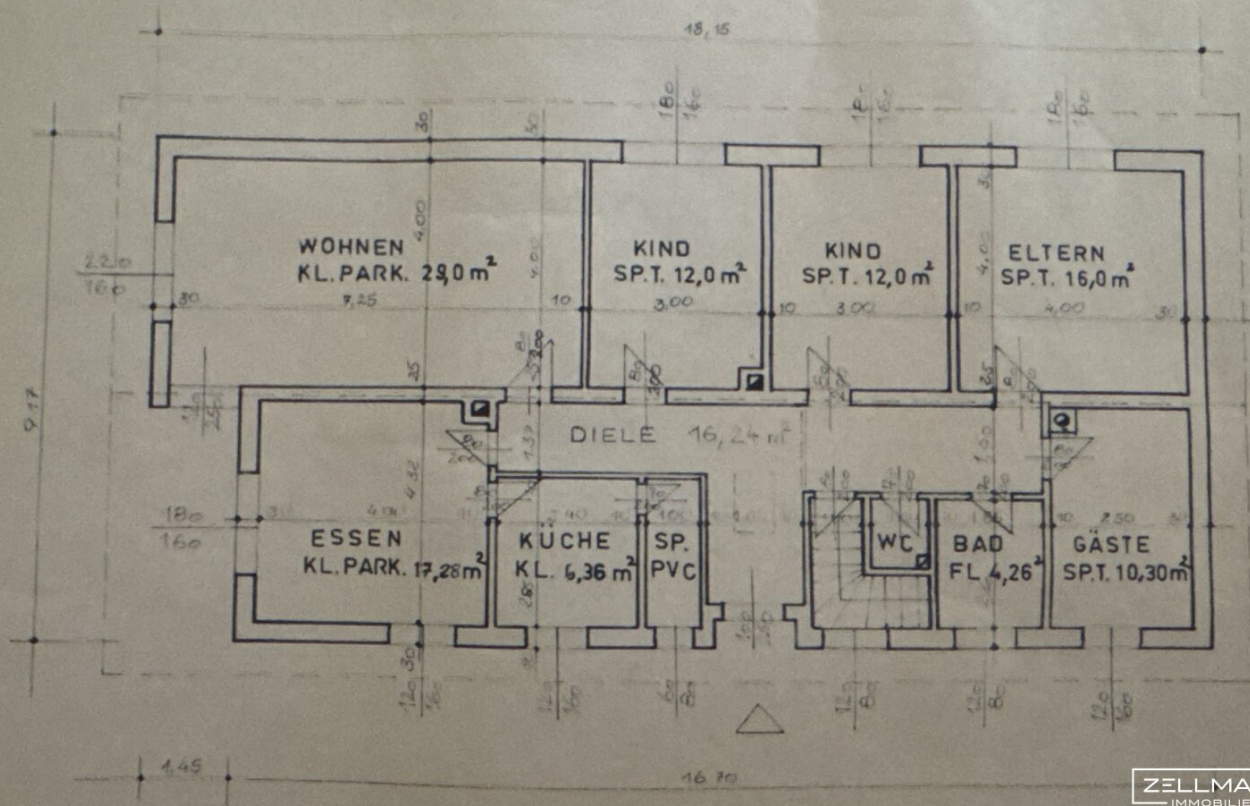




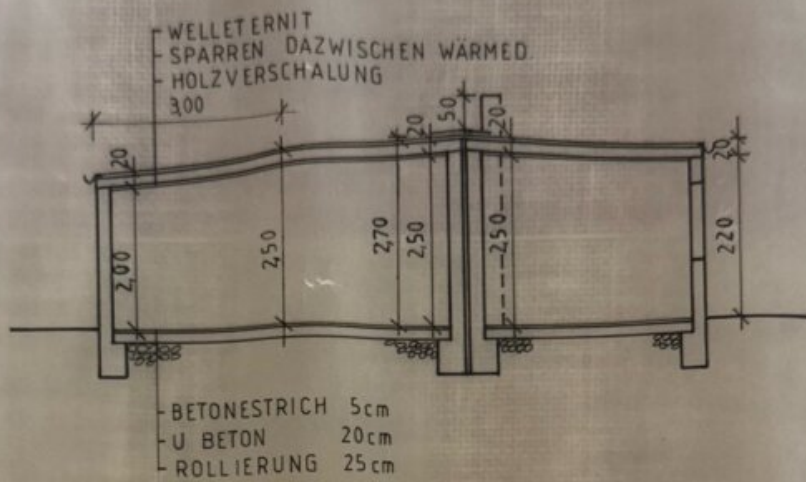




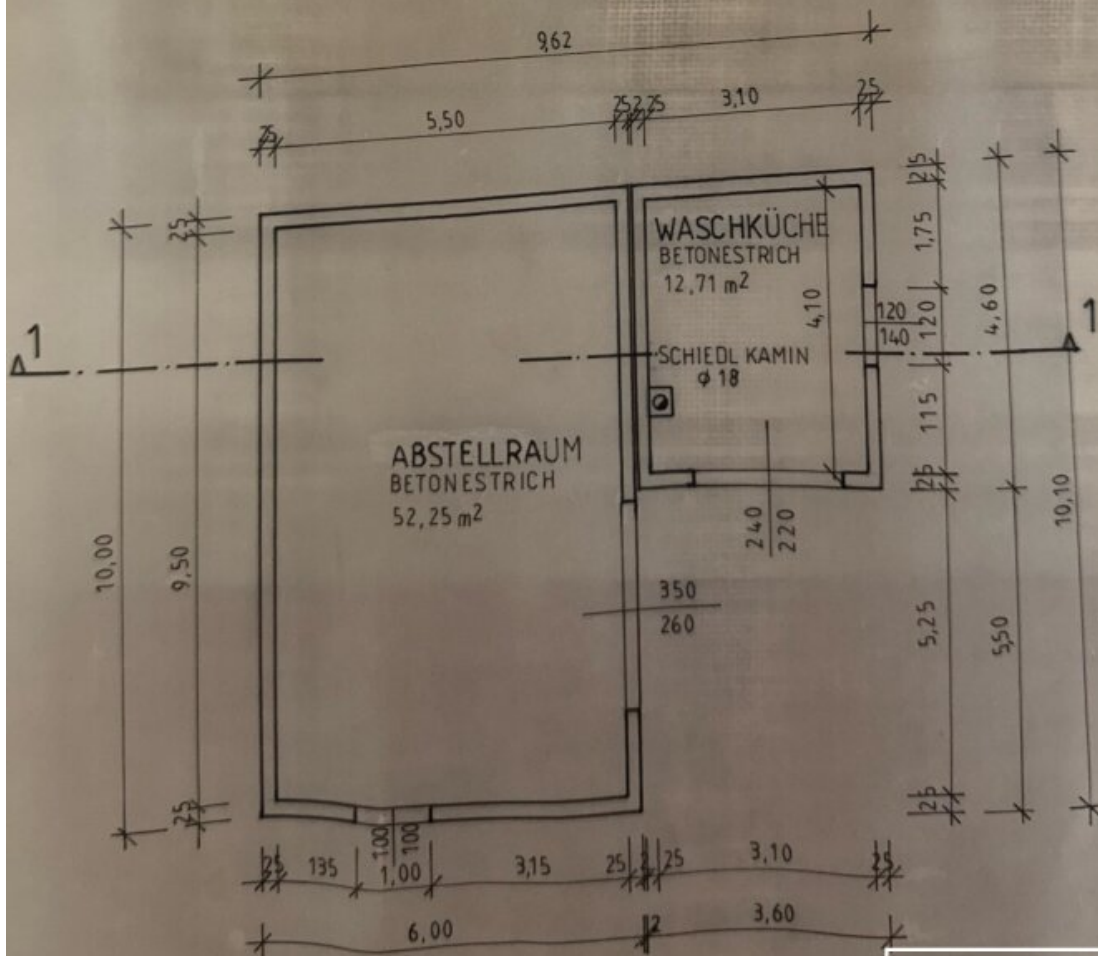
ERDGESCH.:



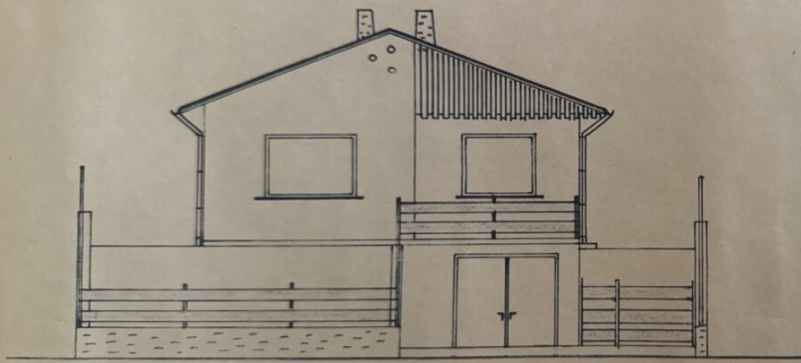
[illegible]



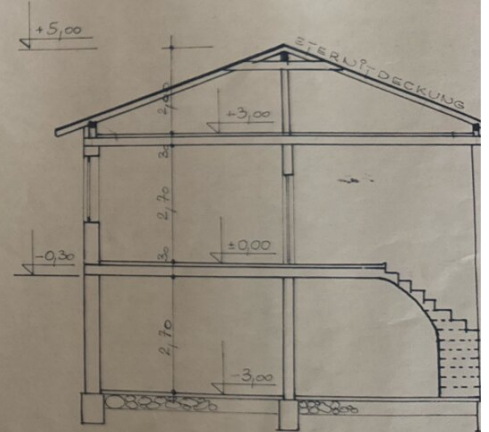
GRUNDRISS



STRASSENANSICHT



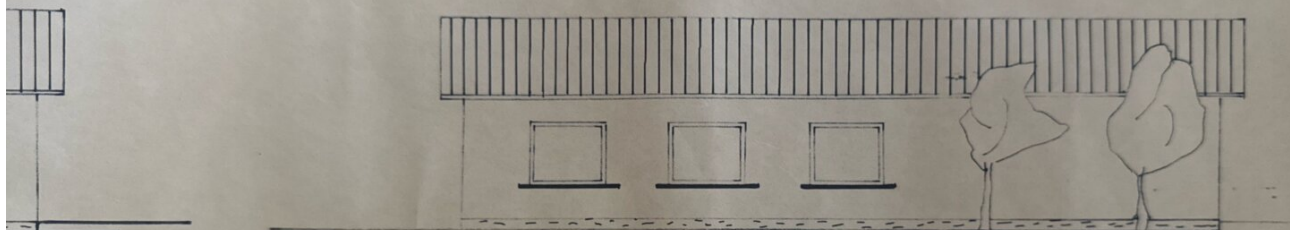
SCHNITT



LAGE:

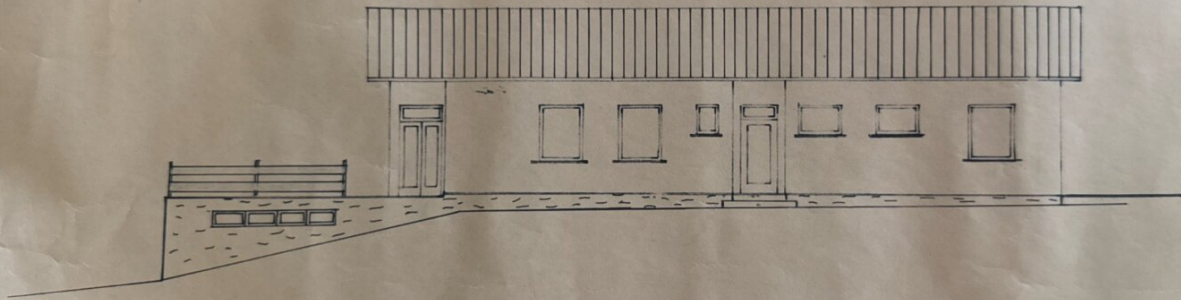
ZELLMANN
IMMOBILIEN

WESTANSICHT



ERDGESCH.:

OSTANSICHT



KELLERGESCH.:

Objektbeschreibung

Großzügige Liegenschaft mit beidseitiger Zufahrt, idyllischem Gartenbereich und vielseitigem Wohnhaus

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, das zwischen 1976 und 1978 errichtet und über die Jahre durchdacht erweitert wurde. Diese Immobilie vereint ländlichen Charakter mit funktionaler Raumaufteilung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Ruhesuchende oder Individualisten.

Wohnen mit Komfort und Platzangebot

Das Haus verfügt über eine gut strukturierte Wohnfläche mit:

- Vier Schlafzimmer – davon drei mit je ca. 12 m² und ein zusätzliches, größeres Schlafzimmer
- Helles Wohnzimmer
- Separates Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Voll ausgestattete, integrierte Küche

Die Aufteilung bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für gemeinsames Wohnen und Leben.

Gemütliche Extras mit Mehrwert

- Der voll unterkellerte Bereich wurde als Weinkeller genutzt – ideal zur Lagerung oder als stilvolle Besonderheit.
- Im Zeitraum 1986–1987 wurde eine Sommerküche mit angrenzendem Schuppen errichtet.
- Angeschlossen daran befindet sich eine einladende Laube mit massivem Tisch und Bank – perfekt für gesellige Stunden im Grünen.
- Die Fassade wurde vor etwa 20 Jahren gedämmt, was den energetischen Standard verbessert.
- Ebenfalls in diesem Zeitraum wurde eine großzügige Garage errichtet – mit ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum.

Grundstück & Lage – ein echtes Highlight

Das beeindruckende Grundstück zählt zu den herausragenden Eigenschaften dieser Liegenschaft:

- Es erstreckt sich von der Dreifaltigkeitsstraße bis zum Buchenhain – eine durchgängige Parzelle mit Zufahrt von beiden Seiten.
- Diese Seltenheit bietet nicht nur praktische Vorteile für Fahrzeuge, Gäste oder Gartenarbeiten, sondern auch Potenzial für zukünftige Teilung oder bauliche Erweiterung.
- Der Gartenbereich ist gepflegt und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, Erholung oder Selbstversorgung.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet Ihnen ein seltenes Gesamtpaket: viel Platz, ein großes, durchgehendes Grundstück mit beidseitiger Zufahrt, funktionale Wohnräume und liebevoll gestaltete Außenbereiche. Ob als Familienidyll, Rückzugsort mit Charme oder als Immobilie mit Entwicklungspotenzial – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Perspektiven in ruhiger und dennoch zentral erreichbarer Lage.

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](#)

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.

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.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap