

Wo Geschichte wohnt – Stadtvilla mit Weitblick nahe Schloss Esterházy



Gestaltungsvorschlag Fassade/Garten - KI generiert

Objektnummer: 5675/535

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1936
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	184,00 m²
Nutzfläche:	284,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 271,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,44
Kaufpreis:	578.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien







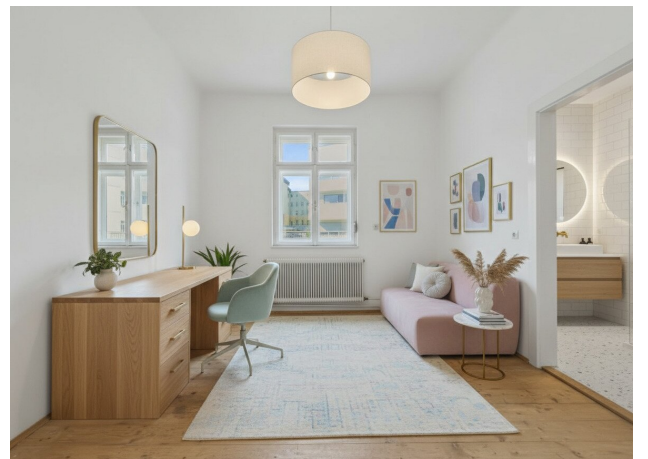


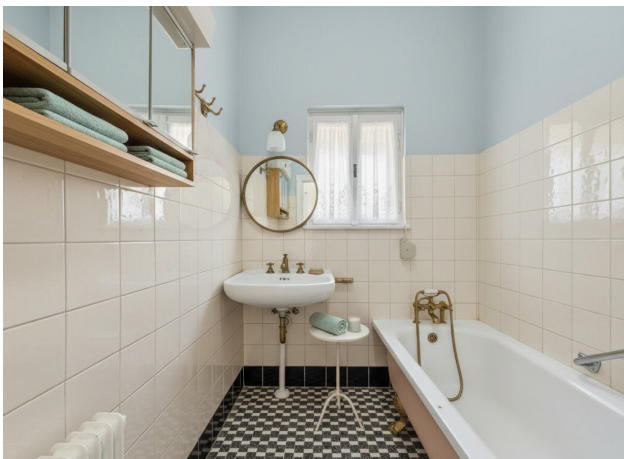






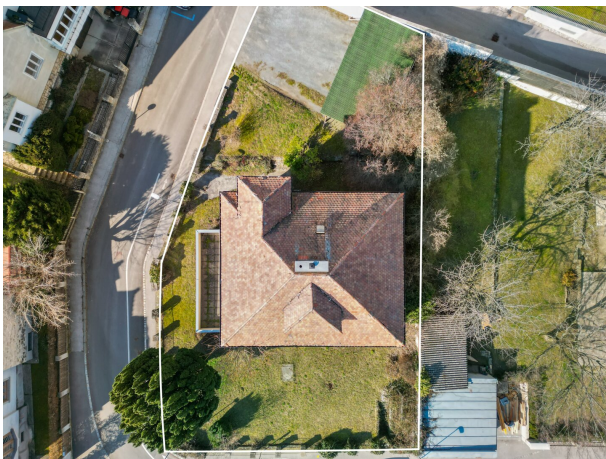








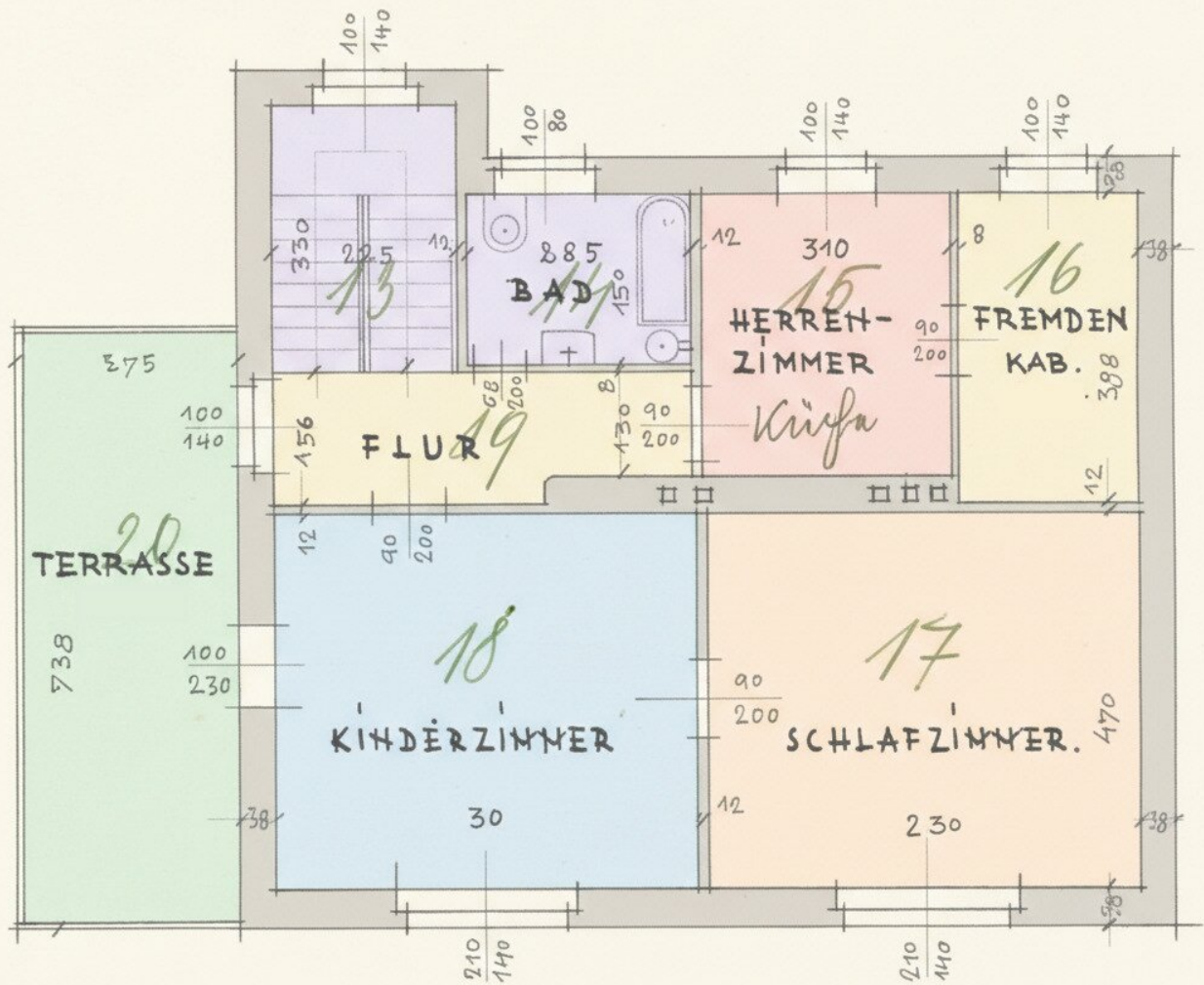


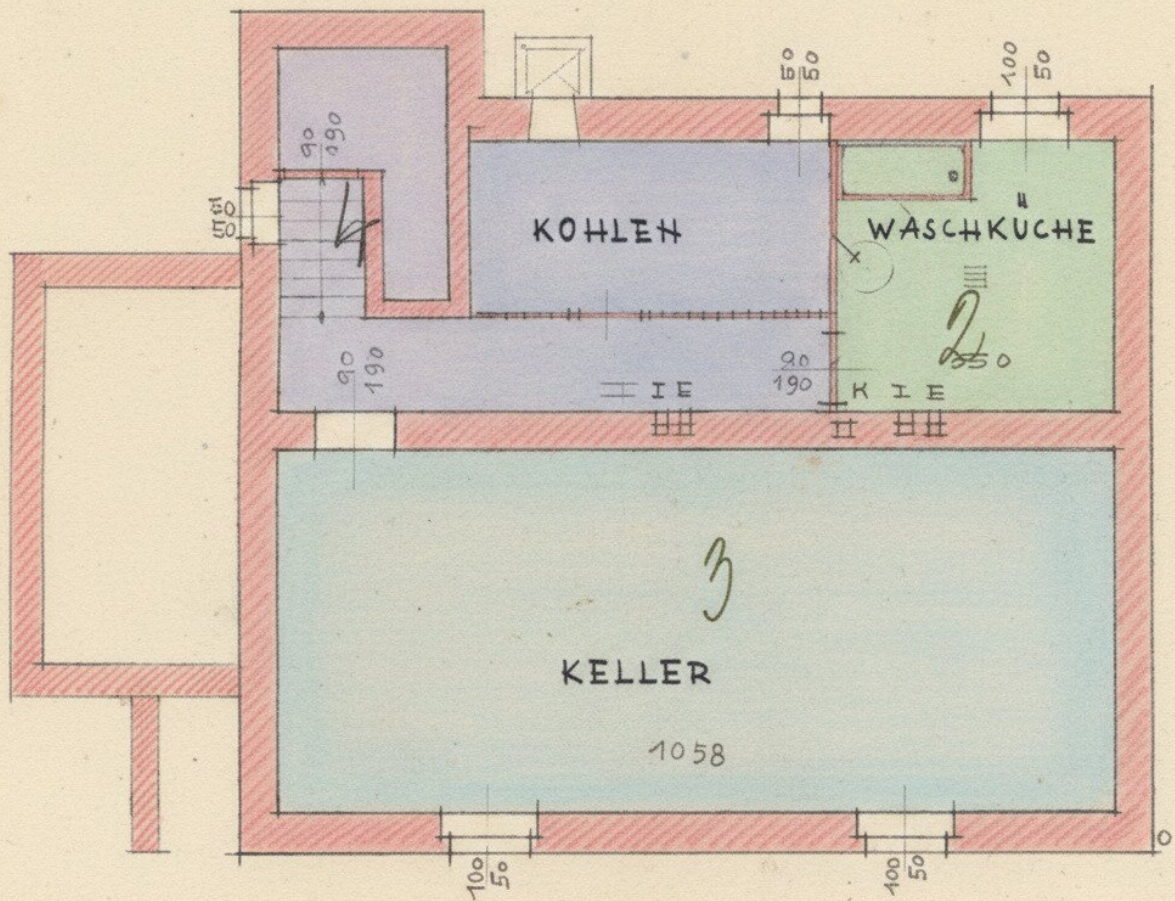




ERDGESCHOSS.







Objektbeschreibung

Wo Geschichte wohnt – Stadtvilla mit Weitblick nahe Schloss Esterházy

Manche Häuser erzählen ihre Geschichte – diese Villa gehört dazu.

Nur wenige Schritte vom Schloss Esterházy und der historischen Fußgängerzone entfernt, erhebt sich das Gebäude auf einem leicht erhöhten Grundstück mit Blick über die Wulkaebene. Eine klassische Architektur aus der Zeit um 1930, klare Linien, massive Bauweise – und ein Grundstück, das der Villa Raum und Präsenz verleiht.

Auf rund **716 m² Grundstücksfläche** entfaltet sich eine Liegenschaft mit **ca. 184 m² Wohnnutzfläche**, ergänzt durch einen großzügigen Keller sowie einen ausbaufähigen Dachboden.

Ein Haus mit Geschichte – und mit der seltenen Qualität, heute neu interpretiert zu werden.

Grundstücke dieser Größe in einer derart **zentralen Lage** gehören in Eisenstadt zu den **seltenen Gelegenheiten**. Insbesondere im unmittelbaren Umfeld des **Schloss Esterházy** und der historischen **Fußgängerzone** gelangen Liegenschaften nur äußerst selten auf den Markt. Die gewachsene Struktur der Stadt – geprägt von historischen Villen, großzügigen Gärten und repräsentativer Architektur – lässt neue **Baugrundstücke** in dieser Lage **kaum entstehen**.

Gerade diese Besonderheit verleiht der Villa in der Bankgasse ihren **außergewöhnlichen Charakter**: eine klassische Stadtvilla auf einem großzügigen Grundstück, eingebettet in eine der **begehrtesten Wohnlagen Eisenstadts** – zentral gelegen und zugleich mit freiem Blick über die Wulkaebene. Ein Standort, dessen Qualität nicht reproduzierbar ist und dessen Wert gerade durch diese **seltene Kombination** geprägt wird.

Architektur mit Charakter

Die Architektur dieser Villa folgt den klassischen Prinzipien ihrer Bauzeit.

Ein **steiles Ziegeldach**, massive Außenmauern und klar strukturierte Fensterachsen verleihen dem Haus eine zeitlose Erscheinung. Die Proportionen sind großzügig, die Räume hoch und lichtdurchflutet.

Die Fotos im Exposé zeigen eindrucksvoll die Wirkung dieser Architektur:

große Fensterflächen, klassischer Fischgrätparkett, Flügeltüren und großzügige Raumachsen

schaffen eine Atmosphäre, die typisch für historische Villen ist.

Gerade diese Elemente – die hohen Räume, die symmetrischen Fenster und die solide Bauweise – bilden heute die Grundlage für eine hochwertige Renovierung oder stilvolle Neuinterpretation.

Mit einer sensiblen Modernisierung lässt sich der ursprüngliche Charakter dieser Epoche wieder zum Leben erwecken.

Räume mit Weite

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die Qualität der Raumplanung.

Das **98 m² Erdgeschoss** folgt einer klassischen Villenstruktur:

ein zentraler Flur erschließt die einzelnen Räume, während Wohn- und Speisezimmer als repräsentative Bereiche angelegt sind.

Beide Räume verfügen über rund **25 m² Fläche** und öffnen sich mit großen Fenstern zum Garten und zum Blick über Eisenstadt.

Die angrenzende **Veranda** ist ein besonderer Ort des Hauses. Sie verbindet Innenraum und Garten und wird durch ihre großzügigen Fensterflächen zu einem lichtdurchfluteten Aufenthaltsbereich – ein Raum, der sich ideal als Wintergarten, Atelier oder Essbereich mit Blick ins Grüne eignet.

Die Grundstruktur erlaubt verschiedene Interpretationen:

- großzügiges offenes Wohnen mit zusammengelegtem Wohn- und Essbereich
- klassische Villenstruktur mit getrennten Salons
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten – etwa Atelier, Praxis oder Kanzlei

Die Möglichkeiten sind vielfältig.

Obergeschoss – Rückzugsort mit Aussicht

Im **86 m² Obergeschoss** befinden sich mehrere großzügige Schlafzimmer.

Die Räume sind typisch für die Architektur der Zeit:

großzügig dimensioniert, ruhig gelegen und durch große Fensterflächen geprägt.

Ein besonderes Highlight ist die **große 12 m² Terrasse**, die sich über dem Garten öffnet und einen weiten Blick über die Wulkaebene bietet.

Hier entsteht ein privater Außenraum über der Stadt – ein Ort für Ruhe, Sonne und Weitblick.

Mit wenigen strukturellen Anpassungen kann hier beispielsweise eine großzügige **Master-Suite mit Ankleide und erweitertem Badezimmer** entstehen.

Dachgeschoss – Raum für Visionen

Der **rund 100 m² Dachboden** ist aktuell unausgebaut, bietet jedoch beeindruckendes Potenzial.

Der massive Dachstuhl und die vorhandene Raumhöhe ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Atelier oder Studio
- zusätzliche Schlafzimmer
- Gästetage
- großzügiges Homeoffice
- loftartige Erweiterung der Wohnfläche

Gerade in Kombination mit der Terrasse im Obergeschoss kann hier eine architektonisch besonders reizvolle Maisonette-Lösung entstehen.

Keller – Fundament mit Potenzial

Das Haus verfügt über einen großzügigen Kellerbereich mit mehreren Räumen.

Dieser eignet sich ideal für:

- Technikräume
- Werkstatt oder Hobbyräume
- Lagerflächen
- Weinkeller

- Wellness- oder Fitnessbereich

Aufgrund der Hanglage hat sich das **Gebäude vor einigen Jahrzehnten gesetzt**, wodurch in Teilbereichen der **Fundamentplatte Rissbildungen entstanden** sind. Für die erforderlichen **baulichen Maßnahmen zur Stabilisierung** liegt bereits ein Baumeisterangebot vor. Ebenso wurde ein Angebot für eine umfassende Sanierung des Gebäudes eingeholt. Diese transparente Ausgangssituation ermöglicht zukünftigen Eigentümern eine klare Planungsgrundlage für eine stilgerechte Weiterentwicklung der Liegenschaft.

Grundstück – Raum und Perspektive

Das **716 m² große Grundstück** ist leicht terrassiert und folgt der natürlichen Hanglage.

Diese Topografie eröffnet einen freien Weitblick und schafft gleichzeitig eine angenehme Privatsphäre.

Im oberen Grundstücksbereich besteht zusätzliches Potenzial für:

- eine Garage
- ein Nebengebäude
- eine architektonisch integrierte Zufahrt

Aktuell befindet sich dort ein Carport mit zusätzlichen Stellplätzen.

Die Kombination aus **Stadtlage, Hangtopografie und Ausblick** ist in Eisenstadt äußerst selten.

Lage – Eisenstadt von seiner schönsten Seite

Die Bankgasse gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Eisenstadts.

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch mitten im Leben.

Das Schloss Esterházy, die Fußgängerzone, Cafés, Restaurants und Geschäfte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung.

Die Nähe zu Wien macht Eisenstadt zudem zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Eckdaten im Überblick

- Grundstück ca. 716 m²
- Wohnfläche ca. 184 m² (Erdgeschoss 98 m² + Oberschoss 86 m² zzgl. Terrasse 12 m²)
- Nutzfläche gesamt ca. 284 m²
- Kellerfläche ca. 100 m²
- Rohdachboden ca. 100 m²
- Zimmer: 5
- Bäder: 1
- WCs: 2
- Terrasse: ca. 12 m²
- Stellplätze: mehrere
- Baujahr ca. 1936
- Massivbauweise
- Gaszentralheizung, Kamin
- Parkett- und Fliesenböden

Kaufpreis: **EUR 578.700,-**

Ein Haus, das entdeckt werden will

Einige Immobilien lassen sich nicht vollständig durch Zahlen beschreiben.

Sie entfalten ihre Wirkung im Raum – im Licht der Fenster, in der Weite der Zimmer und im Blick über die Stadt.

Diese Villa gehört zu genau dieser Kategorie.

Gerne führen wir Sie persönlich durch die Liegenschaft und zeigen Ihnen vor Ort die räumlichen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses.

Denn am eindrucksvollsten zeigt sich diese Villa dort, wo ihr Charakter am stärksten spürbar wird – auf der Veranda, mit Blick über die Wulkaebene, wenn sich Raum, Architektur und Landschaft zu einem außergewöhnlichen Wohngefühl verbinden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap