Einfamilienhaus mit freiem Blick und angenehmer Ruhelage in Mariasdorf



Objektnummer: 1643/136

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7433 Mariasdorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	143,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,70
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626






Garagenzufahrt
Platz zur Errichtungs eines Carports

















































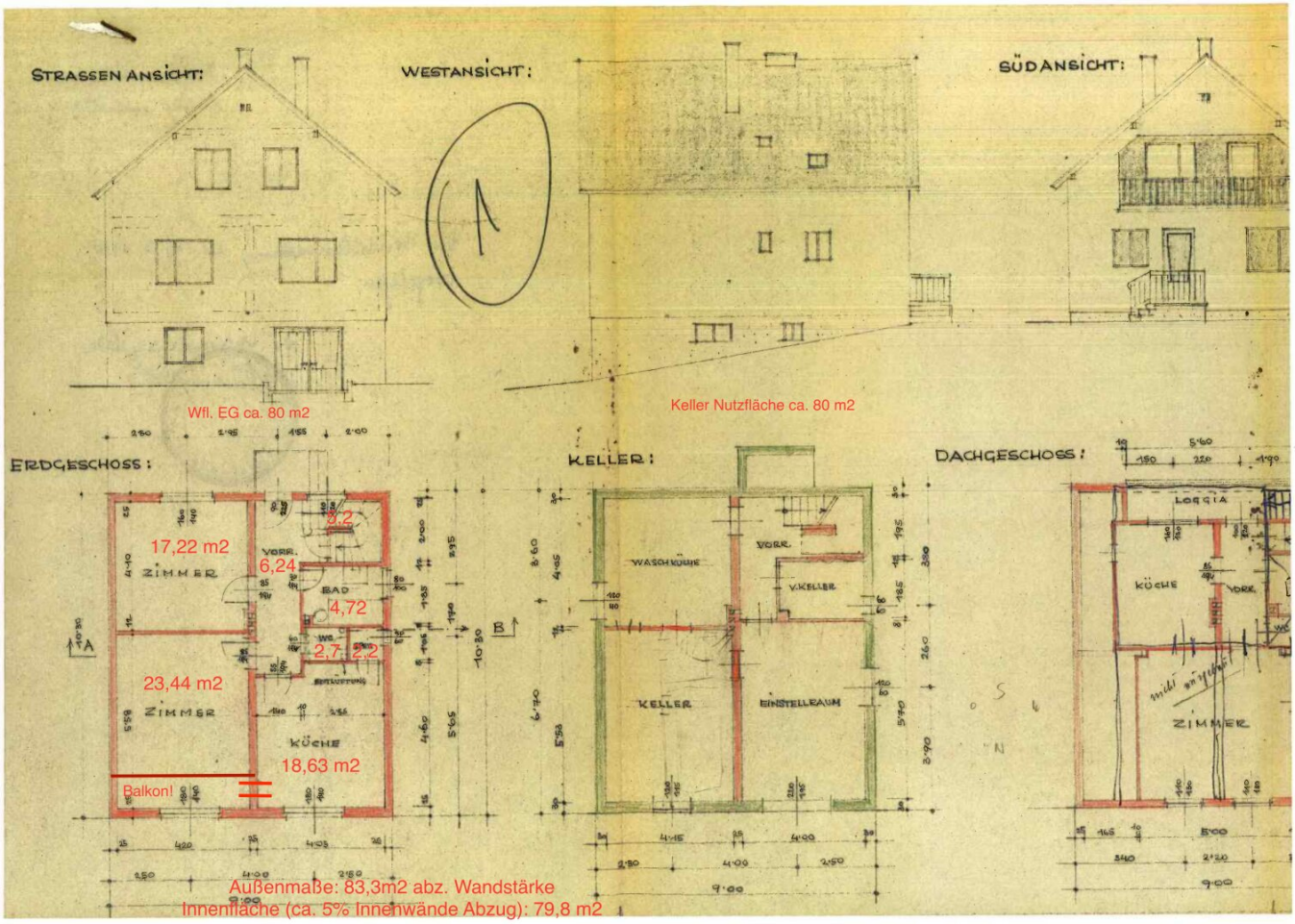


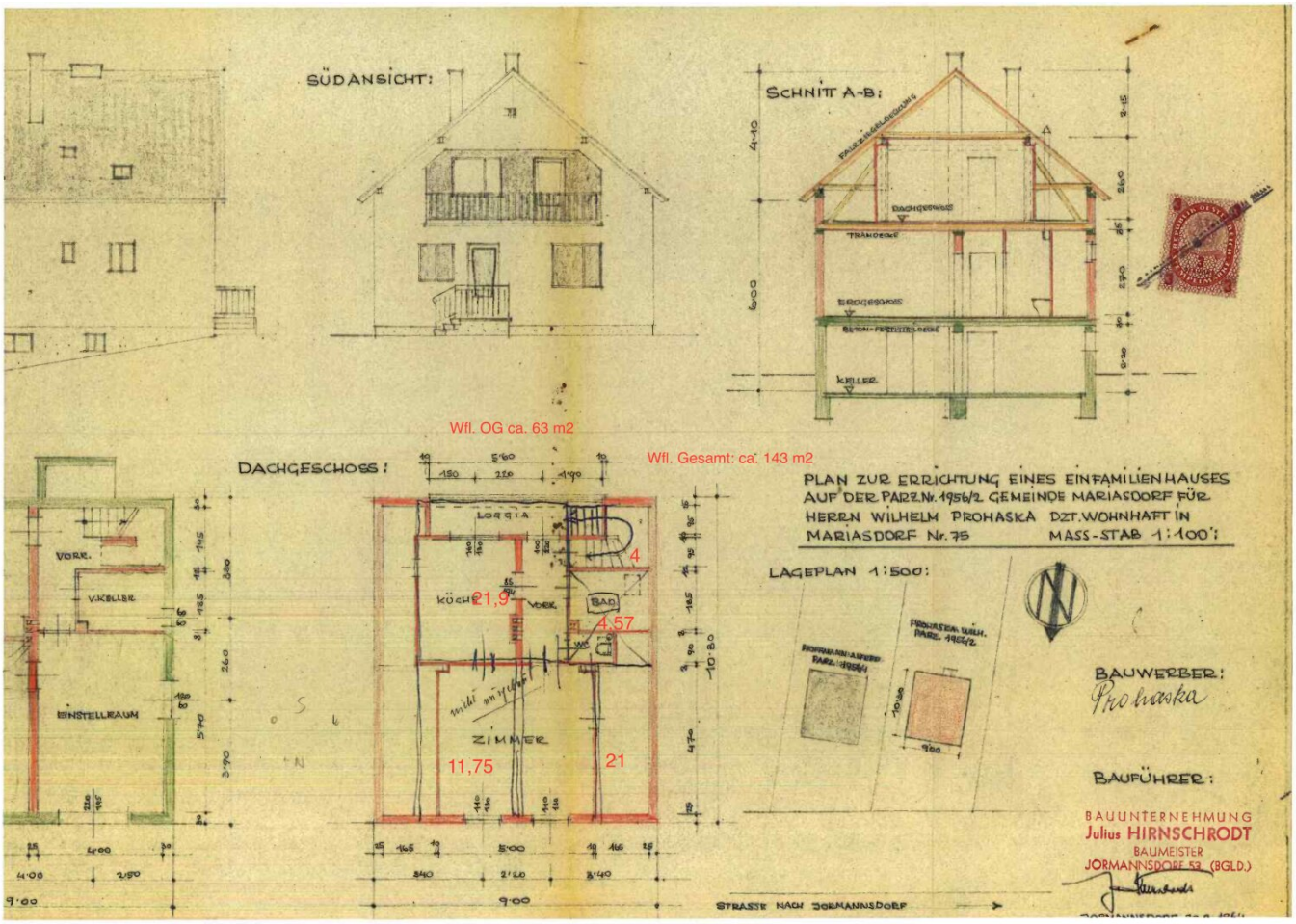


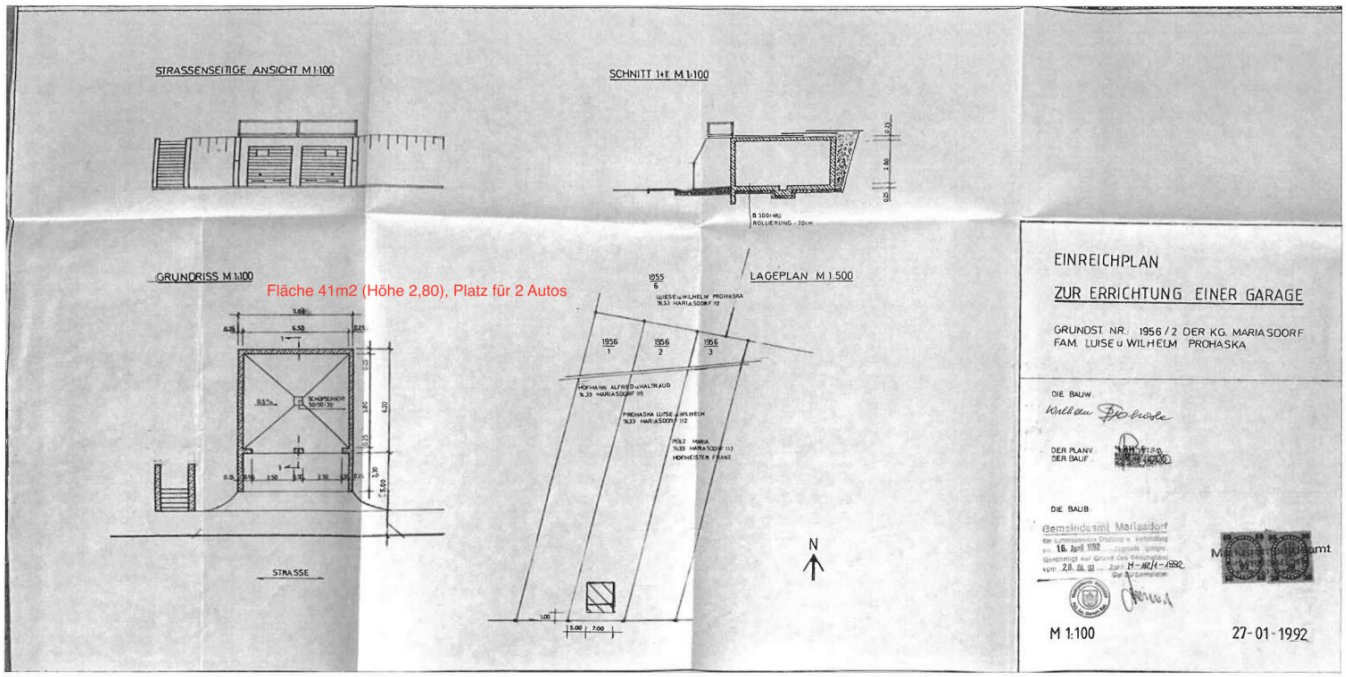







STRASSEN ANSICHT:
WESTANSICHT:
SÜDANSICHT:
Wfl. EG ca. 80 m2
Keller Nutzfläche ca. 80 m2
ERDGESCHOSS:
KELLER:
DACHGESCHOSS:
17,22 m2
ZIMMER
6,24
VORR.
3,2
BAD
4,72
WC
2,7
2,2
23,44 m2
ZIMMER
KÜCHE
18,63 m2
Balkon!
WASCHKÜCHE
VORR.
V.KELLER
KELLER
EINSTELLRAUM
LOGGIA
KÜCHE
VORR.
ZIMMER
Außenmaße: 83,3m2 abz. Wandstärke
Innenfläche (ca. 5% Innenwände Abzug): 79,8 m2


SÜDANSICHT:
SCHNITT A-B:
DACHGESCHOSS:
Wfl. OG ca. 63 m2
Wfl. Gesamt: ca. 143 m2
PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES
AUF DER PARZ.Nr. 1956/2 GEMEINDE MARIASDORF FÜR
HERRN WILHELM PROHASKA DZT. WOHNHAFT IN
MARIASDORF Nr. 75 MASS-STAB 1:100:
LAGEPLAN 1:500:
BAUWERBER:
Prohaska
BAUFÜHRER:
BAUUNTERNEHMUNG
Julius HIRNSCHRODT
BAUMEISTER
JORMANNSDORF 53 (BGLD.)
STRASSE NACH JORMANNSDORF
VORR.
V.KELLER
EINSTELLRAUM
LOGGIA
KÜCHE
21,9
VOR.
BAD
4
4,57
WC
ZIMMER
11,75
21
KELLER
DACHGESCHOSS
TRAMDECKE
ERDGESCHOSS
BETON-FERTIGTEIL-DECKE


STRASSENSEITIGE ANSICHT M 1:100
SCHNITT I-I' M 1:100
GRUNDRISS M 1:100
Fläche 41m2 (Höhe 2,80), Platz für 2 Autos
LAGEPLAN M 1:500
1955
6
1956
1
1956
2
1956
3
N
STRASSE
EINREICHPLAN
ZUR ERRICHTUNG EINER GARAGE
GRUNDST. NR.: 1956/2 DER KG. MARIASDORF
FAM. LUISE u WILHELM PROHASKA
DIE BAUW.
DER PLANV.
DER BAUF.
DIE BAUB.
Gemeindeamt Mariasdorf
16. April 1992
M 1:100
27-01-1992



GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

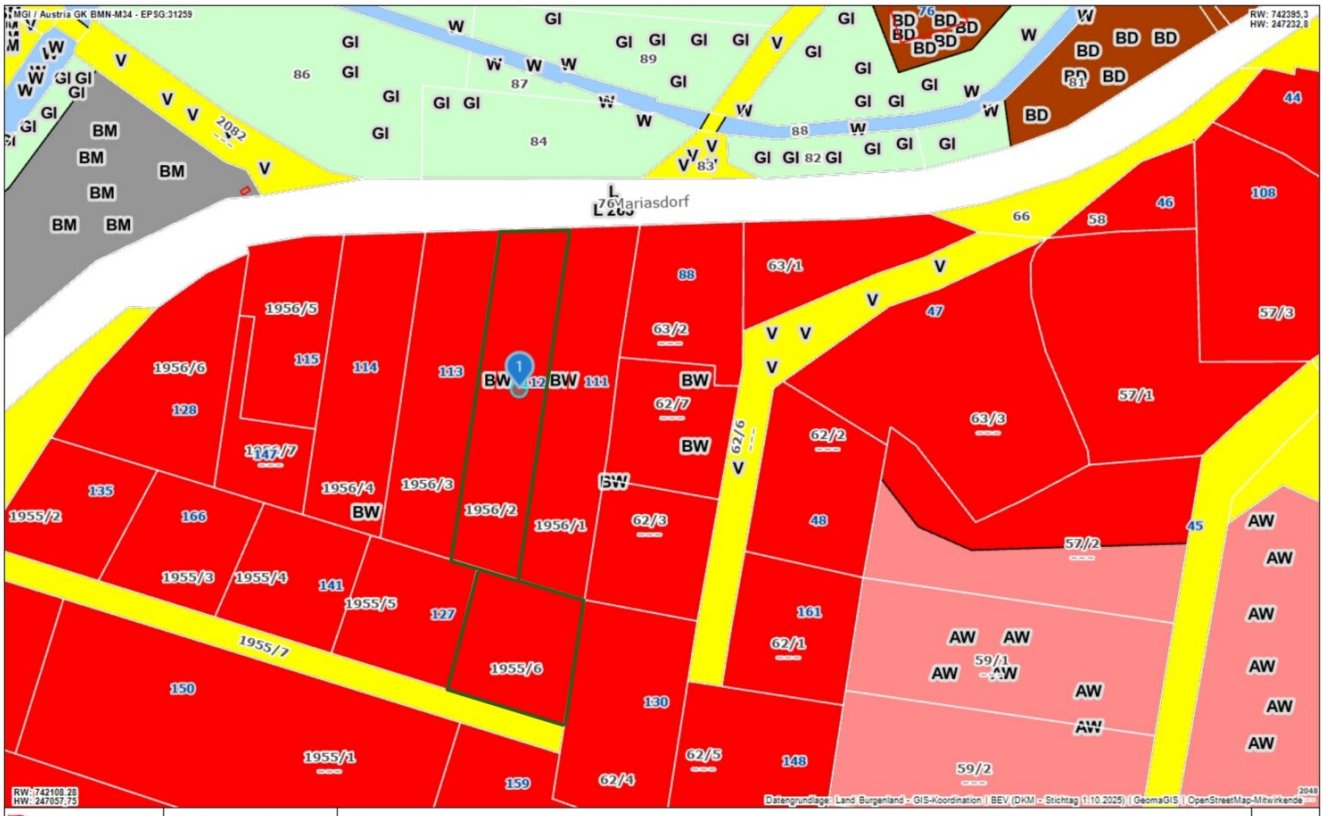
Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Erstellt am: 09.02.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Erstellt am: 09.02.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Objektbeschreibung

Ruhig wohnen, frei blicken, ankommen - Einfamilienhaus mit Raum für eigene Lebensideen

Ein Zuhause, das Gelassenheit spürbar macht

Wer hier in **Mariasdorf im Südburgenland** ankommt, merkt schnell, wie sich der Alltag verändert. Die **ruhige Lage**, das viele Grün rund um das Haus und der **freie Blick über die Landschaft** bis hin zur Kirche schaffen eine Atmosphäre, die entschleunigt und gleichzeitig neue Energie gibt. Hier entsteht ein Lebensumfeld, das nicht laut überzeugen muss - sondern durch seine **Natürlichkeit** wirkt.

Solide gebaut und bereit für neue Kapitel

Das im Jahr **1967** in **Ziegelmassivbauweise** errichtete Haus bietet rund **143 m² Wohnfläche** sowie zusätzlich etwa **80 m² Nutzfläche** im Keller. Die Struktur ist klar, die Substanz ehrlich - eine ideale Basis für alle, die sich ein Zuhause wünschen, das mit den eigenen Bedürfnissen wachsen darf.

Die im Jahr **2015** durchgeführte **Fassadendämmung** sowie die überwiegend erneuerten Fenster tragen zu einem stimmigen und gepflegten Erscheinungsbild des Hauses bei.

Die **kombinierte Holz- und Öl-Zentralheizung** bietet eine vielseitige Wärmeversorgung, bei der neben Stückholz je nach Ausführung auch andere geeignete Festbrennstoffe eingesetzt werden können und somit eine **flexible Nutzung** im Alltag ermöglicht wird.

Räume, die sich dem Leben anpassen

Der Eingangsbereich führt in einen **zentralen Vorraum**, der als verbindendes Element zwischen den Wohnräumen dient. Im vorderen Bereich liegt ein großzügiges Zimmer, das flexibel genutzt werden kann - als Wohnraum, Schlafzimmer oder ruhiger Arbeitsplatz.

Der weiterführende Gang öffnet sich zur **Küche mit Essbereich,** die durch eine praktische **Speis** ergänzt wird und die täglichen Abläufe angenehm unterstützt. Ein **traditioneller Holzofen** verleiht diesem Raum eine besonders ursprüngliche und behagliche Atmosphäre. Gerade in den kühleren Monaten entsteht hier ein Gefühl von Wärme und Geborgenheit, das den Charakter des Hauses auf sehr authentische Weise unterstreicht.

Vom **Wohn- und Essbereich** führt der **Zugang** sowohl in ein weiteres **großzügiges Zimmer** als auch direkt auf den **Balkon**. Von hier aus eröffnet sich ein freier Blick über die umliegenden

Grünflächen bis hin zur historischen, spätgotischen **Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt** in Mariasdorf aus dem **15. Jahrhundert**. Dieser Ausblick verleiht dem Haus eine besondere Stimmung und unterstreicht den gewachsenen, beinahe zeitlosen Charakter der Umgebung. Gerade in den Morgen- und Abendstunden entfaltet dieser Platz eine ruhige, sehr persönliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss stehen **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer mit Dusche und WC**. Ein **heller Vorraum** mit Blick in den Garten bringt zusätzlich Licht und Offenheit in den oberen Wohnbereich. Ergänzt wird das Obergeschoss durch einen weiteren Raum mit Dachschräge. Dieser befindet sich derzeit im Rohbau und wird als Abstellfläche genutzt. Mit überschaubarem Ausbauaufwand lässt sich dieser Bereich individuell gestalten - etwa als Garderobe oder als großzügiger Stauraum für Dinge, die im Alltag ihren festen Platz finden sollen.

Ein Garten, der Möglichkeiten wachsen lässt

Das rund **1.128 m² große Grundstück** bietet viel Raum, das Leben im Freien bewusst zu gestalten. Ob als Spielbereich, Gartenparadies oder ruhiger Rückzugsort - hier entsteht ein natürlicher Lebensraum, der sich über Jahre hinweg weiterentwickeln kann. Die Weite des Grundstücks vermittelt Freiheit und gleichzeitig eine angenehme Distanz zum Alltag.

Ein **praktischer Gartenpavillon** bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte und unterstützt die Nutzung des Außenbereichs auf unkomplizierte Weise. Der Garten ist derzeit durch ein Tor vom angrenzenden Grundstück getrennt, wodurch eine klare Struktur und gleichzeitig flexible Gestaltungsmöglichkeiten entstehen.

Praktisch gedacht - Stellflächen mit Mehrwert

Unterhalb des Hauses befindet sich auf einem separaten dazugehörigen Grundstück eine **Doppelgarage** mit rund **40 m² Fläche** und einer komfortablen Raumhöhe von etwa 2,80 Metern. Neben **Stellflächen** für **zwei Fahrzeuge** bietet dieser Bereich zusätzlichen Spielraum für **Stauraum** oder **flexible Nutzung** im Alltag.

Die vorgelagerte ebene Fläche ermöglicht **zusätzliche Stellmöglichkeiten** und bietet zugleich die **Option**, ein **Carport** zu errichten, wodurch der funktionale Komfort dieser Liegenschaft im Alltag weiter gesteigert werden kann. Seitlich der Garage führen außenliegende Stufen direkt hinauf zum Haus, wodurch eine praktische und gut nachvollziehbare Verbindung zwischen Stellflächen und Wohnbereich entsteht - ein Detail, das im täglichen Ablauf spürbar an Komfort gewinnt.

Ein Haus für Menschen mit Gefühl für Substanz

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die nicht nach kurzfristiger Perfektion suchen, sondern nach einem Ort mit Charakter. Ein Haus, das Entwicklung zulässt, persönliche Handschrift ermöglicht und langfristig Geborgenheit vermittelt. Die **Bausubstanz** präsentiert sich in gut erhaltenem Zustand, sodass ein **sofortiger Einzug** grundsätzlich **möglich** ist und zukünftige Anpassungen Schritt für Schritt erfolgen können. Im Bereich des Stiegenabgangs zum Keller befindet sich eine **feuchte Wand**. Dieser Umstand wurde bei der Wertermittlung bereits berücksichtigt und entsprechend im Kaufpreis einkalkuliert. Der attraktive Angebotspreis von unter € 200.000,– trägt dieser Gegebenheit somit bereits Rechnung und schafft gleichzeitig finanziellen Spielraum für eine zukünftige Sanierung nach den eigenen Vorstellungen.

Werfen Sie einen Blick auf das Video und überzeugen Sie sich selbst - **hier klicken um das Video anzusehen!**

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen die Möglichkeiten dieser Liegenschaft zu entdecken.

? **+43 664 300 56 26**

Caroline Viktoria | Ihre Immobilienfachberaterin

Naturnah wohnen im sonnigen Südburgenland

Mariasdorf liegt eingebettet in die **sanfte Hügellandschaft des Südburgenlandes** und steht für naturnahes Wohnen mit viel Ruhe und Lebensqualität. Die Region zählt zu den **sonnenreichsten Gebieten Österreichs** und bietet ein angenehmes Klima sowie eine entspannte, ländlich geprägte Atmosphäre. Weite Grünflächen, gewachsene Ortsstrukturen und eine überschaubare Umgebung prägen das tägliche Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten sind in etwa **4 Minuten mit dem Auto** erreichbar, ebenso der **Kindergarten und die Volksschule**, wodurch sich kurze Wege im Alltag ergeben.

Die Bezirkshauptstadt **Oberwart liegt rund 10 Fahrminuten entfernt** und bietet eine umfassende Infrastruktur mit höheren Schulen, Ärzten, Krankenhaus, Gastronomie sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Auch **Oberpullendorf ist in etwa 20 Fahrminuten erreichbar** und erweitert das Angebot an regionalen Versorgungs- und Bildungsstrukturen zusätzlich.

Die **Anbindung an die Autobahn (A2)** ist in rund **20 bis 25 Fahrminuten** gegeben und ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Wien oder Graz. Dadurch verbindet sich ruhiges Wohnen im Grünen mit einer praktikablen Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Region.

Wander- und Radwege, Thermenangebote, Golfplätze sowie kulinarische Betriebe und Buschenschenken schaffen ein Umfeld, das Naturgenuss und Erholung auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet.

Attraktive Erwerbsoptionen

Das **Einfamilienhaus inklusive Doppelgarage** und zusätzlicher Stellfläche ist zu einem Kaufpreis von **€ 199.000,–** erhältlich.

Das separat gewidmete **Baugrundstück** kann unabhängig davon um **€ 35.000,–** erworben werden.

Bei **gemeinsamem Erwerb** beider Liegenschaften ergibt sich ein besonders attraktiver **Kombinationspreis von € 225.000,–**, der zusätzliche Perspektiven für Wohnen, Entwicklung oder langfristige Wertanlage eröffnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <3.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap