Einfamilienhaus mit unverbaubarem Ausblick inklusive Baugrundstück



Objektnummer: 1643/134

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
Garten:	1.733,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	225.000,00 €

Provisionsangabe:

8.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626






Garagenzufahrt
Platz zur Errichtungs eines Carports























































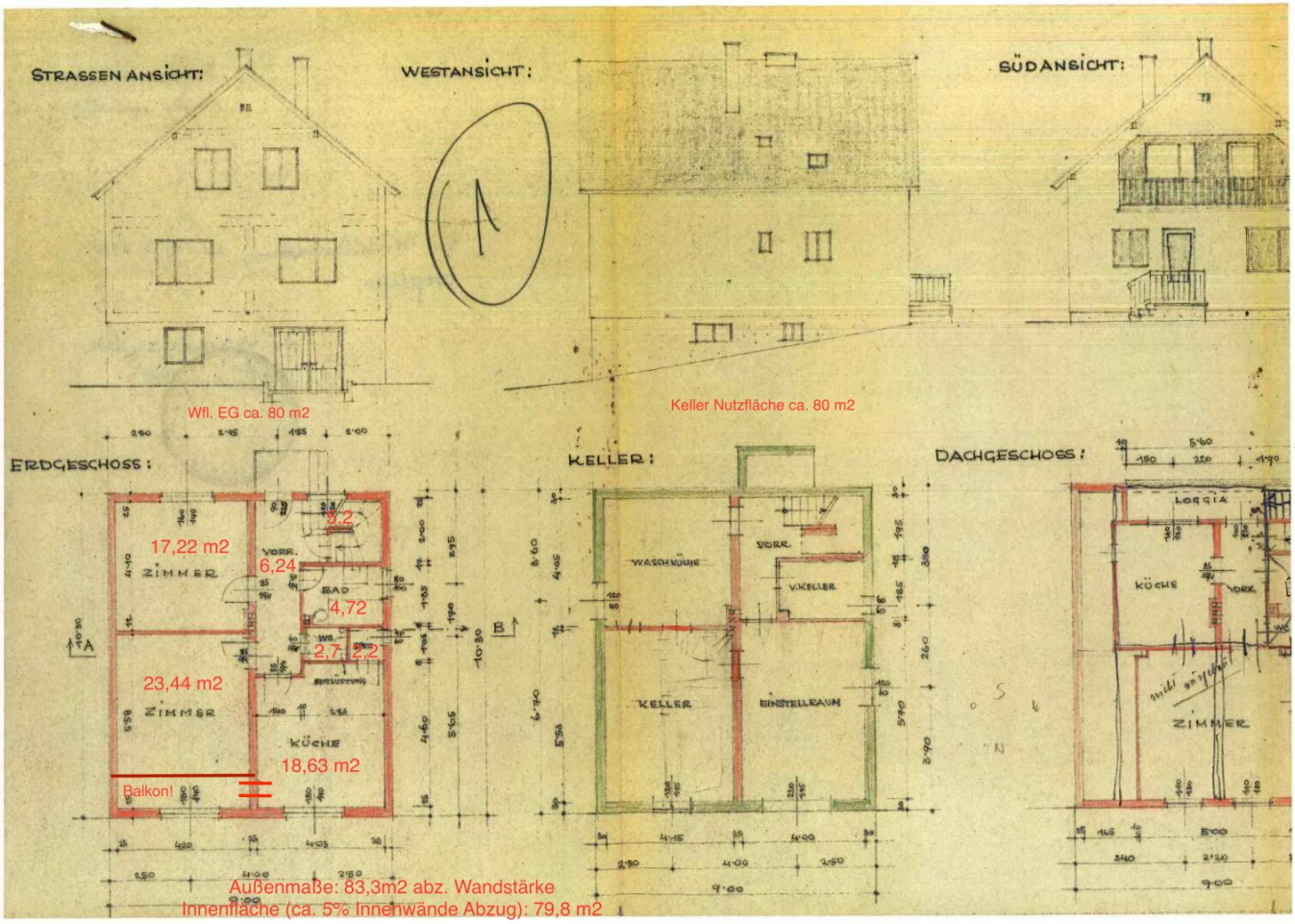


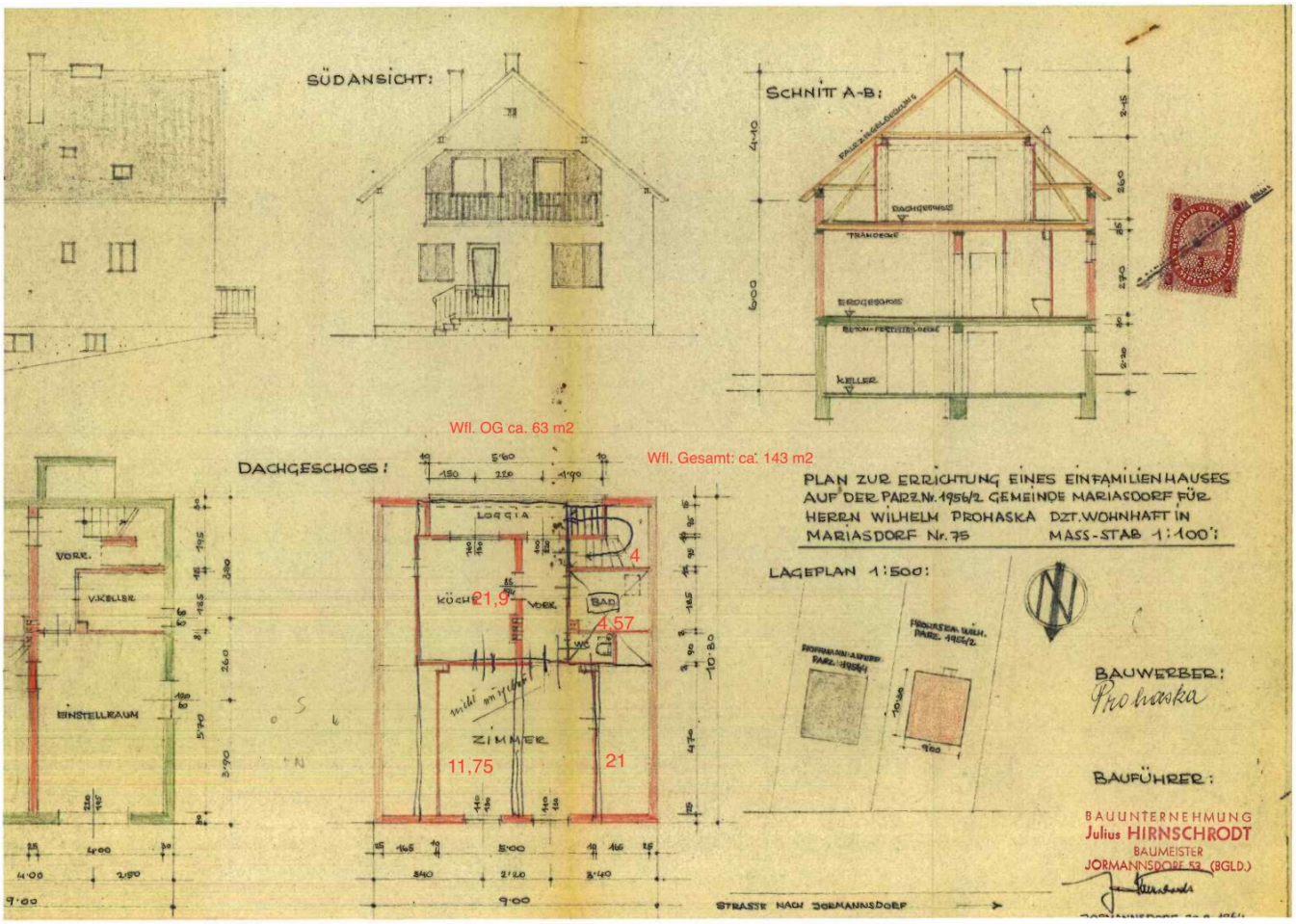


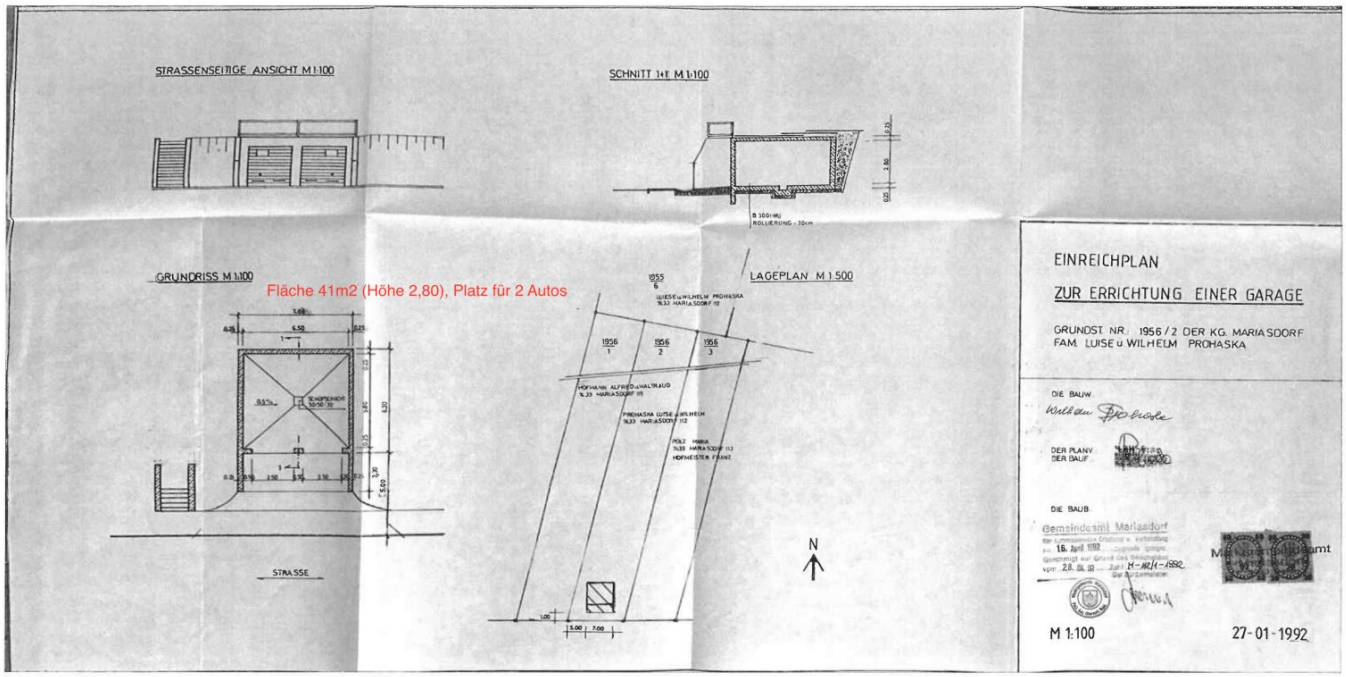


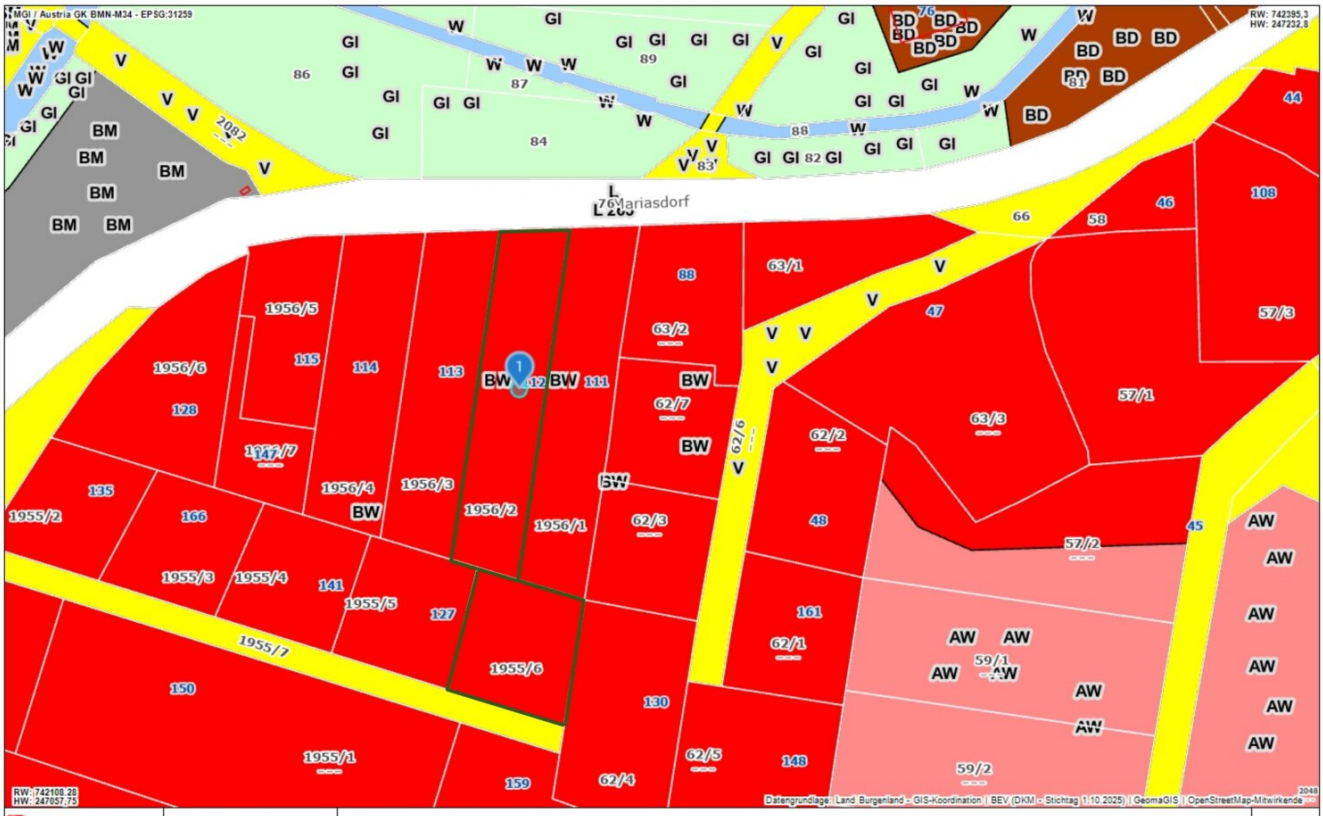





STRASSEN ANSICHT:
WESTANSICHT:
SÜDANSICHT:
Wfl. EG ca. 80 m2
Keller Nutzfläche ca. 80 m2
ERDGESCHOSS:
KELLER:
DACHGESCHOSS:
17,22 m2
ZIMMER
6,24
VORR.
3,2
BAD
4,72
WC
2,7
2,2
23,44 m2
ZIMMER
KÜCHE
18,63 m2
Balkon!
WASCHKÜCHE
VORR.
V.KELLER
KELLER
EINSTELLRAUM
LOGGIA
KÜCHE
VORR.
ZIMMER
Außenmaße: 83,3m2 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, Zukunft gestalten - Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück in Mariasdorf

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 Mariä Himmelfahrt 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.

Für wohlige Wärme sorgt eine **kombinierte Heizlösung** aus **Holz-Zentralheizung** und **ergänzendem Ölsystem**. Sie gewährleistet eine verlässliche und flexible Wärmeversorgung, die sowohl **unabhängiges Heizen mit Festbrennstoffen** als auch zusätzlichen Komfort im Alltag ermöglicht. Je nach Ausführung der Anlage kann neben Stückholz auch die Nutzung **weiterer geeigneter Festbrennstoffe** erfolgen.

Räume, die sich dem Leben anpassen

Der Eingangsbereich führt in einen **zentralen Vorraum**, von dem aus sich die Räume dieser Ebene klar erschließen. Im vorderen Bereich befindet sich ein **großzügiges Zimmer**, das flexibel als Wohnraum, Schlafzimmer oder ruhiger Arbeitsplatz genutzt werden kann.

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.

Vom anschließenden **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. Gerade in den Morgen- und Abendstunden entfaltet dieser Platz eine **ruhige**, sehr **persönliche Qualität**.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein **Badezimmer mit Badewanne** sowie ein **separates WC**, wodurch eine komfortable Nutzung dieser Wohnebene auch im Alltag gewährleistet ist.

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 sorgt auch hier für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Großzügiger Garten und zusätzlicher Raum für neue Perspektiven

Das rund **1.128 m² große Grundstück** rund um das Haus bietet viel Platz für Gartenleben, Freizeit und persönliche Gestaltung. Ein praktischer **Gartenpavillon** sorgt für zusätzlichen Stauraum für Geräte und unterstützt die Nutzung des Außenbereichs im Alltag.

Ergänzt wird diese Liegenschaft durch ein **zusätzliches Baugrundstück** mit rund **699 m² Fläche**, das als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist. Diese zusätzliche Fläche eröffnet langfristige Möglichkeiten - sei es als Erweiterung des Gartens, als Platz für ein weiteres Wohnprojekt oder als **wertbeständige Reserve** für zukünftige Generationen. Besonders vorteilhaft ist die **eigenständige Zufahrt** über eine separate Gasse. Dadurch kann eine mögliche Bebauung unabhängig erfolgen, ohne die Privatsphäre oder Ruhe rund um das bestehende Wohnhaus zu beeinträchtigen.

Praktisch gedacht - Stellflächen mit Mehrwert

Unterhalb des Hauses befindet sich auf einem **separaten Grundstück** eine **Doppelgarage** mit rund **41 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 weitere Stellmöglichkeiten und bietet zugleich **Potenzial zur Errichtung eines Carports**. Seitlich der Garage führen außenliegende Stufen direkt hinauf zum Haus und schaffen eine praktische Verbindung zwischen Stellflächen und Wohnbereich.

Ein Zuhause mit Substanz - und mit Zukunft

Diese Liegenschaft vereint **ruhiges Wohnen im Grünen** mit der seltenen Möglichkeit zusätzlicher Entwicklungsperspektiven. Ein Haus, das bereits heute Geborgenheit vermittelt

und gleichzeitig Raum für neue Lebenskonzepte eröffnet - sei es für Familien, mehrere Generationen oder langfristig orientierte Käufer.

Die **solide erhaltene Bausubstanz** ermöglicht zudem einen grundsätzlich **sofortigen Einzug**, wodurch sich zukünftige Anpassungen ganz nach individuellen Vorstellungen Schritt für Schritt umsetzen lassen.

Video ansehen und verlieben: Hier wartet Ihr neues Zuhause! Hier klicken und Video ansehen!

Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich zu zeigen.

? **+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 ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die Region zählt zu den sonnenreichsten Gebieten Österreichs und bietet ein angenehmes Klima sowie eine entspannte, ländlich geprägte Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule sind in rund **4 Fahrminuten** erreichbar.

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

Auch **Oberpullendorf ist in rund 20 Fahrminuten erreichbar** und erweitert das Angebot an regionaler Versorgung zusätzlich.

Die **Autobahn A2** ist in etwa **20 bis 25 Fahrminuten** erreichbar und ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Wien oder Graz. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, Thermenangebote, Golfplätze sowie kulinarische Betriebe und Buschenschenken unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Region.

Attraktive Erwerbsoptionen

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

Das **Einfamilienhaus inklusive Doppelgarage** und zusätzlicher Stellfläche (jedoch exklusive Baugrundstück) ist zu einem Kaufpreis von **€ 199.000,–** erhältlich.

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

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