Luxuriöses Neubauhaus mit Pool Nähe Eisenstadt - schlüsselfertig oder belagsfertig möglich



Objektnummer: 1643/141

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7052 Müllendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,99 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

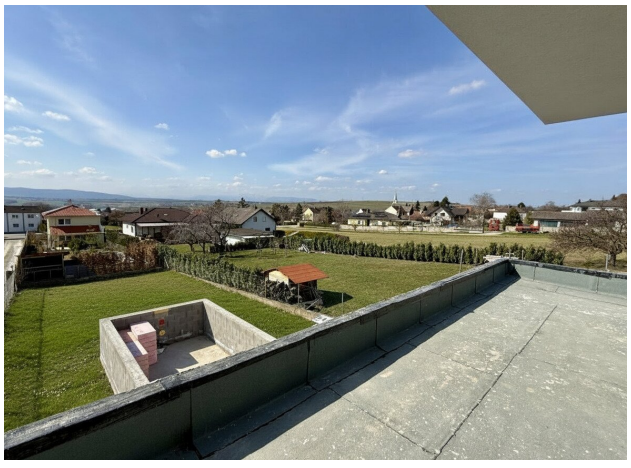
Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

















































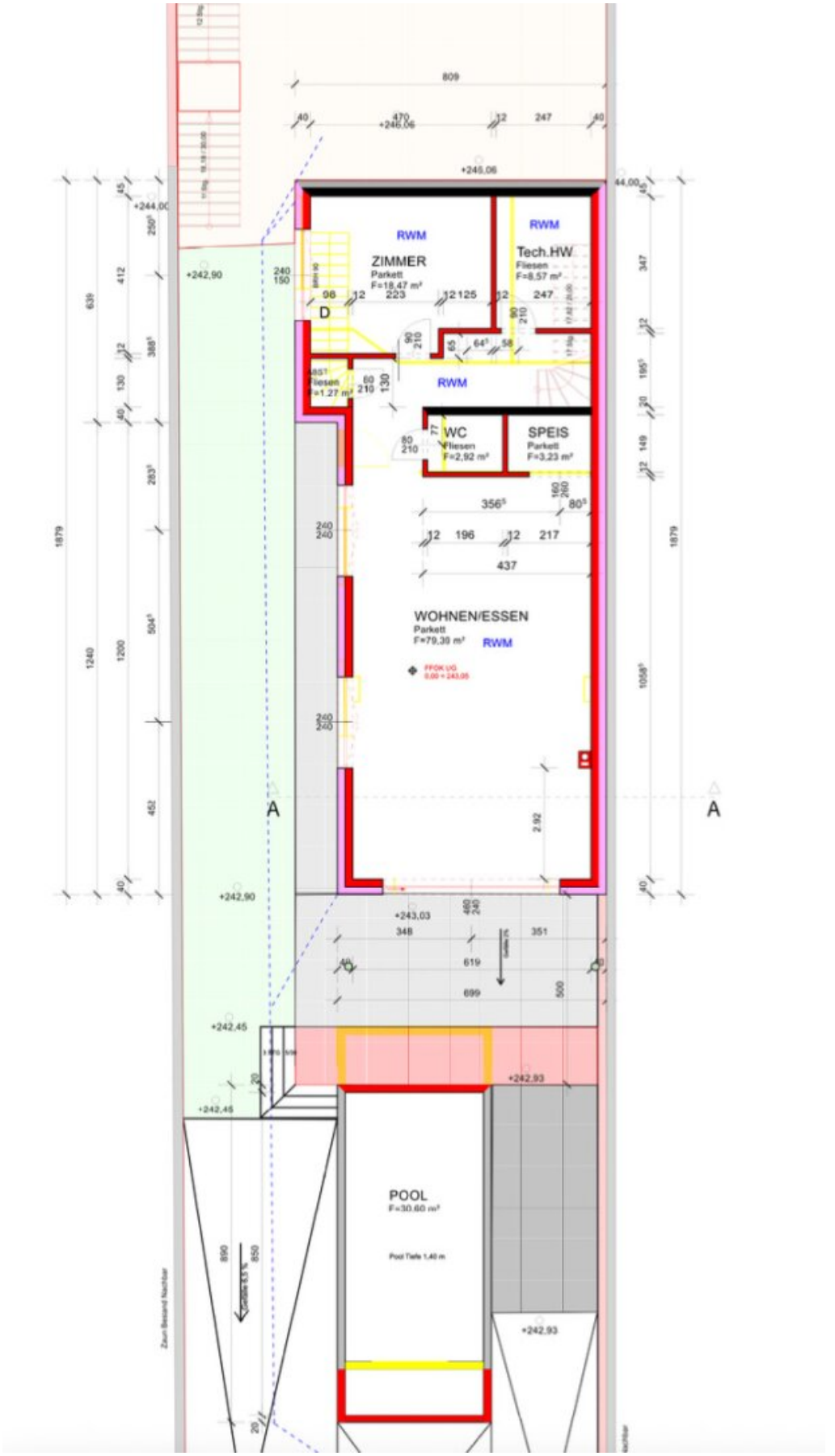


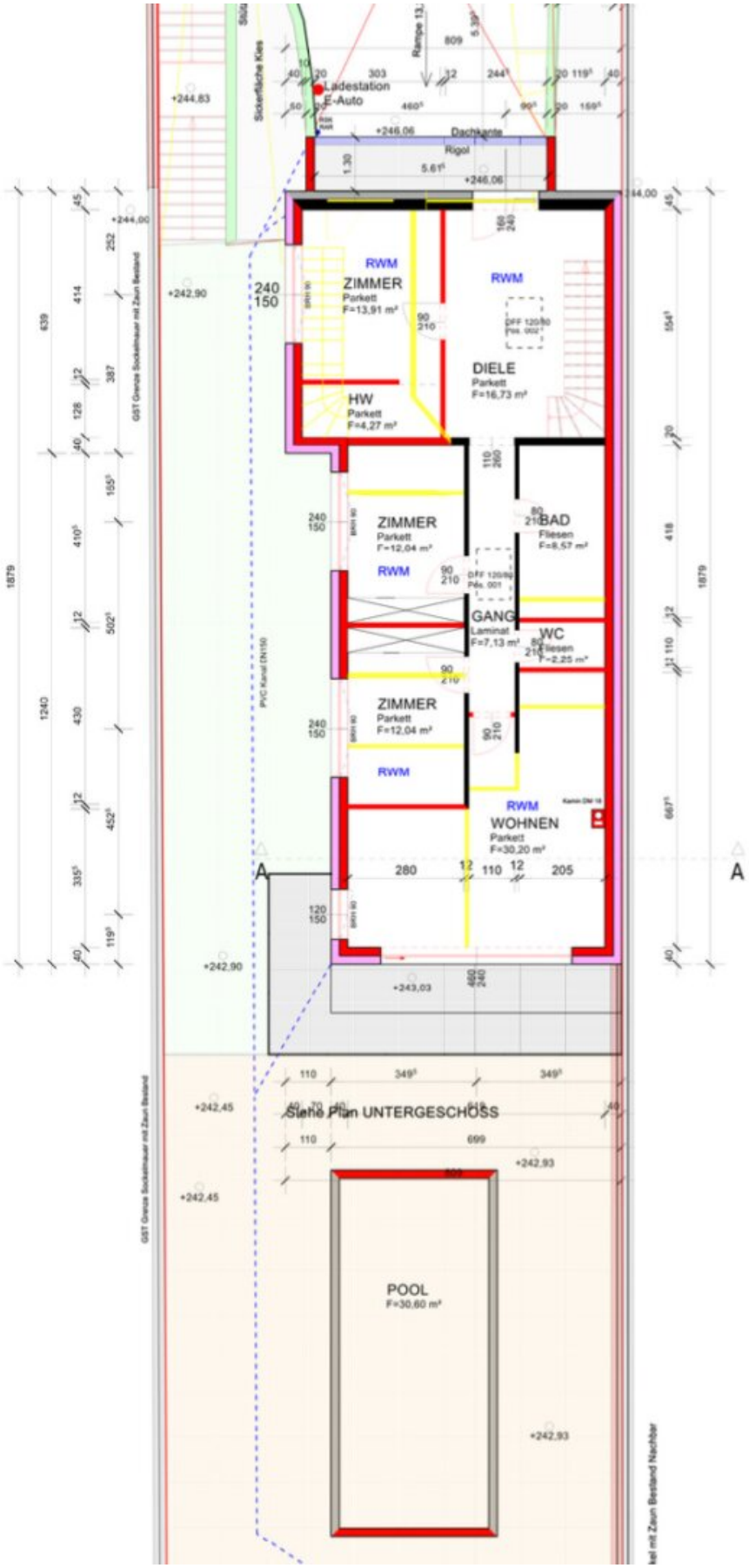









RWM
ZIMMER
Parkett
F=18,47 m²
RWM
Tech.HW
Fliesen
F=8,57 m²
RWM
WC
Fliesen
F=2,92 m²
SPEIS
Parkett
F=3,23 m²
WOHNEN/ESSEN
Parkett
F=79,30 m²
RWM
POOL
F=30,60 m²
Pool Tiefe 1,40 m
A
A
D
+242,90
+245,06
+244,00
+243,03
+242,45
+242,93
809
437
356
196
217
348
351
619
699
500
890
850
2,92


Ladestation E-Auto
Dachkante
Rigol
RWM
ZIMMER
Parkett
F=13,91 m²
DIELE
Parkett
F=16,73 m²
HW
Parkett
F=4,27 m²
ZIMMER
Parkett
F=12,04 m²
BAD
Fliesen
F=8,57 m²
GANG
Laminat
F=7,13 m²
WC
Fliesen
F=2,25 m²
ZIMMER
Parkett
F=12,04 m²
WOHNEN
Parkett
F=30,20 m²
Siehe Plan UNTERGESCHOSS
POOL
F=30,60 m²
PVC Kanal DN150
GST Grenze Sockelmauer mit Zaun Bestand
GST Grenze Sockelmauer mit Zaun Bestand Nachbar

Objektbeschreibung

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Ein Ort, an dem Luxus und Ruhe verschmelzen.

In **ruhiger, erhöhter Lage** von Müllendorf, eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit für all jene, die **modernes Wohnen auf höchstem Niveau** suchen. Auf einem **724 m² großen, leicht abfallenden Grundstück** entsteht eine elegante Luxusvilla, die durch ihre Architektur, ihre hochwertige Bauweise in ziegelmassiv und vor allem durch den unverbaubaren Blick über Müllendorf vom Balkon im Obergeschoss aus begeistert. Ein Ort, an dem Ruhe, Privatsphäre und Weite spürbar werden – Tag für Tag.

Jetzt Video mit kurzen Einblicken ansehen – vom aktuellen Baufortschritt bis zur möglichen fertigen Ausführung. Hier klicken.

Objektdetails

Der **Baustart** erfolgte **2025**, die Immobilie befindet sich bereits in einem weit fortgeschrittenen Bauzustand. Dadurch genießen Sie einen entscheidenden Vorteil: **Erstbezug mit Gestaltungsfreiheit** und schneller Bezugsfertigkeit.

Architektur & Ankommen – ein erster Eindruck, der bleibt

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier **Architektur** und **Eleganz** aufeinandertreffen. Die Zufahrt erfolgt von oben, daher befindet sich auch der Eingang im Obergeschoss – ein architektonisches Detail, das Komfort und Privatsphäre auf elegante Weise verbindet. Der imposante **Eingangsbereich** mit großzügiger **Pivot-Eingangstüre** setzt ein starkes Statement und vermittelt sofort Exklusivität. Der **Vorraum** ist außergewöhnlich hell und lichtdurchflutet, unterstützt durch ein Dachflächenfenster, die den Raum mit natürlichem Tageslicht erfüllen. Der Eingangsbereich bietet viel Platz für eine Garderobe mit großzügigem Stauraum welche für Ordnung und Komfort im Alltag sorgt. Ausreichend Platz für eine kleine, elegante Sitzecke schafft Komfort – perfekt, um bequem die Schuhe anzuziehen oder entspannt zu verweilen, während man auf den Partner zur gemeinsamen Abfahrt wartet.

Private Rückzugsorte im Obergeschoss

Dieses Einfamilienhaus bietet insgesamt rund **220 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Ebenen** mit einer durchdachten und luxuriösen Raumaufteilung. Im Obergeschoss befinden sich die

privaten Rückzugsbereiche. Hier erwarten Sie **drei Zimmer,** eines davon wurde als großzügiges **Master-Schlafzimmer** konzipiert. Dieses bietet nicht nur einen **begehbaren Kleiderschrank,** sondern auch einen Kaminanschluss, Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie ein eigenes **Badezimmer** mit Dusche – ein privater Rückzugsort, der Ruhe, Stil und Geborgenheit vereint. Vom Master-Schlafzimmer aus eröffnet sich durch großflächige, bodentiefe Fenster mit Hebeschiebetür der direkte Zugang zum **Balkon** – mit einer herrlichen Aussicht über den Ort und in die umliegende Landschaft, die jeden Morgen aufs Neue dazu einlädt, aufzuwachen, innezuhalten und den Ausblick zu genießen.

Die **zwei weiteren Zimmer** können flexibel als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss ein **weiteres Badezimmer mit Badewanne** sowie ein **separates WC**. Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort stehen hier in perfektem Einklang.

Offenes Wohnen mit Stil und Großzügigkeit im Erdgeschoss

Über die elegante Treppe gelangen Sie in das Erdgeschoss, wo sich das Herzstück des Hauses öffnet. Der **großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 80 m²** beeindruckt durch seine Offenheit und seine klare Architektur. Hier ist ausreichend Platz für eine exklusive Designerküche mit Kochinsel, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Direkt angrenzend hinter der Küche befindet sich eine **praktische Speisekammer bzw. Vorratskammer**, die den Alltag spürbar erleichtert.

Im Wohnbereich ist ebenfalls ein **Kamin** vorgesehen, sodass Sie auch in der kalten Jahreszeit mit Holz heizen können – knisterndes Feuer, wohlige Wärme und gemütliche Abende inklusive. Großflächige Fensterfronten schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse, zum Pool und zum Garten und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch verschmelzen.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein **WC**, ein **Abstellraum**, der **Technikraum** sowie ein **weiteres Zimmer**, das ideal als Büro oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Outdoor-Living auf höchstem Niveau

Der Außenbereich setzt das luxuriöse Wohngefühl konsequent fort und wird zu einem privaten Rückzugsort unter freiem Himmel. Die großzügige **Terrasse** mit hochwertigen **Feinsteinzeugplatten** bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden, gesellige Grillabende mit Freunden oder lange Sommerabende in stilvoller Atmosphäre. Der **Pool mit 8 x 4 Metern** mit Gegenstromanlage lädt zum Abschalten und Erholen ein. Der **Garten** bietet zudem ausreichend Platz für individuelle Gestaltung – von liebevoll angelegten Hochbeeten über gemütliche Lounge-Bereiche bis hin zu persönlichen Wohlfühloasen, die den Alltag vergessen lassen.

Die **oben gelegene, ebene und gepflasterte Einfahrt** ist ansprechend gestaltet und macht bereits die Zufahrt zum Haus zu einem ersten Moment des Staunens. Sie bietet komfortabel

Platz für **bis zu drei Fahrzeuge** und kann optional durch ein **Carport für zwei Autos** ergänzt werden.

Technik, die begeistert – Qualität, die bleibt

Auch in technischer Hinsicht erfüllt dieses Luxusanwesen höchste Ansprüche und vereint modernste Haustechnik mit Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz. Die Ausstattung im Überblick:

- hochwertige **Aluminiumfenster in Schwarz**
- exklusive **Pivot-Eingangstüre (**dreht sich an einer mittigen Achse, für großzügigen und modernen Auftritt)
- **Luftwärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlagen auf beiden Ebenen**
- **Raffstores** bei bodentiefen Fenstern
- **Rollläden** bei allen anderen Fenstern
- **Alarmanlage** für erhöhtes Sicherheitsgefühl
- **Photovoltaikanlage mit Speicher** für nachhaltige Energieversorgung
- **Smart-Home-Steuerung per App** für Beschattung, Klima und Technik
- hochwertiges **Bticino Schalterprogramm** in schwarz matt

Die hochwertige Bauweise garantiert Nachhaltigkeit, zeitgemäßes Wohnen und eine langfristige Wertbeständigkeit dieser exklusiven Immobilie.

Erstbezug mit Gestaltungsfreiheit

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt im Baufortschritt. Die Villa ist bereits innen belagsfertig, die Fassade ist auch schon fertig. Wodurch Sie trotz Neubau noch **Ihre persönlichen Entscheidungen bei Böden, Sanitäranlagen und Innentüren treffen können**. Kein langes Warten, kein jahrelanger Bauprozess – sondern ein **schneller Einzug in ein brandneues Luxusdomizil**, das exakt Ihrem Geschmack entspricht.

Im Rahmen dieses Projekts haben Sie die Möglichkeit, zwischen einer **belagsfertigen** und einer **schlüsselfertigen Ausführung** zu wählen – und damit selbst zu entscheiden, wie viel Gestaltung und Umsetzung Sie in Ihr zukünftiges Zuhause einbringen möchten.

Bei der **belagsfertigen Variante zum Preis von € 990.000** wird die Immobilie in einem Zustand übergeben, der die wesentlichen baulichen Grundlagen bereits umfasst, jedoch Raum für Ihre persönliche Finalisierung lässt. Das bedeutet, dass **Böden, Innentüren, Sanitäranlagen, Malerarbeiten (Wände), Terrassenbeläge im Erd- und Obergeschoss sowie die Pflasterung der Einfahrt inklusive elektrischem Einfahrtstor** noch nicht ausgeführt sind und **im Preis von 990.000 Euro nicht inkludiert sind** und von Ihnen individuell geplant, organisiert und umgesetzt werden können. Die Fertigstellung des Pools inkl. Folie und Technik gehört zur belagsfertigen Variante dazu.

Sie haben dabei die Freiheit, entweder mit eigenen Professionisten oder in Eigenleistung Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen fertigzustellen – sowohl in gestalterischer als auch in qualitativer Hinsicht.

Ihr Zuhause, fix fertig – schlüsselfertig € 1.200.000

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Immobilie durch den Bauträger **schlüsselfertig zum Preis von € 1.200.000** herstellen zu lassen. In diesem Fall profitieren Sie von einem deutlich **geringeren Zeit- und Organisationsaufwand**, da sämtliche Fertigstellungsarbeiten für Sie übernommen werden. Das bedeutet für Sie innerhalb kurzer Zeit: **Koffer packen und einziehen.**

In diesem Fall werden sämtliche noch fehlenden Ausstattungs- und Fertigstellungsarbeiten übernommen. Dazu zählen insbesondere **Innenböden, Innentüren, Sanitäranlagen, Terrassenplatten im Erd- und Obergeschoss, die Einfahrt samt Pflasterung und elektrischem Einfahrtstor**.

Ein besonderer Vorteil: Auch bei der schlüsselfertigen Ausführung behalten Sie die volle Kontrolle über die Gestaltung. Sie wählen Materialien, Ausstattungen und Details – der Bauträger übernimmt die professionelle Umsetzung.

So haben Sie die Wahl zwischen maximaler Eigengestaltung oder einem komfortablen Rundum-sorglos-Paket – ganz abgestimmt auf Ihre individuellen Wünsche und Anforderungen.

Diese Immobilie ist mehr als ein Haus – sie ist ein Lebensgefühl. Ein Ort für Menschen, die Ruhe, Luxus, Qualität und modernes Design schätzen und sofort ankommen möchten. Die dargestellten Bilder von Einrichtungen dienen ausschließlich als Visualisierungen und stellen Einrichtungsideen dar. Die Immobilie wird schlüsselfertig übergeben, ohne Möbel und ohne Küche.

Mein Service

Für Menschen, die höchsten Wert auf modernes Design, erstklassige Qualität und durchdachte Funktionalität legen, ist dieses Anwesen die perfekte Wahl. Ich begleite Sie gerne persönlich bei der Besichtigung und stehe Ihnen mit Herz und Expertise zur Seite – damit Sie Ihr Traumhaus von Anfang an spüren können.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Lage & Lebensqualität – Müllendorf von seiner schönsten Seite

Die exklusive Immobilie in **Müllendorf** besticht durch ihre ruhige, naturnahe Lage im idyllischen Burgenland, nur wenige Kilometer südlich von **Eisenstadt**. Müllendorf vereint ländliche Ruhe mit bester Anbindung an die wichtigsten Ziele der Region.

Die Landeshauptstadt **Eisenstadt** ist mit dem Auto in nur etwa **5 Minuten** (ca. 7 km) erreichbar, was den Alltag besonders bequem gestaltet. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten über die nahegelegene Auffahrt **Eisenstadt Süd** erreichbar und verbindet Sie schnell mit Wien. Die Fahrt in die Wiener Innenstadt dauert rund **40 bis 45 Minuten**.

Auch öffentliche Verkehrsmittel sind in Müllendorf gut zugänglich. Der Bahnhof in Müllendorf bieten regelmäßige Zugverbindungen, während regionale Buslinien Müllendorf mit den umliegenden Gemeinden verbinden.

Die Infrastruktur in Müllendorf überzeugt durch Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Die ruhige Lage, gepaart mit dem dörflichen Charme und der Nähe zu urbanen Zentren, macht diesen Standort besonders lebenswert.

Für die Freizeitgestaltung bieten die umliegenden Weinberge, Spazier- und Radwege sowie Naturschutzgebiete ideale Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und Entspannung im Grünen – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Natur zu genießen. Nur etwa **30 Autominuten** entfernt liegt der **Neusiedlersee**, eines der schönsten Natur- und Freizeitgebiete Österreichs. Hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten zum Segeln, Radfahren, Wandern oder einfach zum Entspannen am Seeufer – ideal für erholsame Wochenenden und Ausflüge in die Natur.

Das Burgenland ist bekannt für sein besonders **gutes Klima mit vielen Sonnenstunden**, das ganzjährig Lebensqualität und Wohlbefinden fördert. Dieses milde, sonnige Wetter macht Müllendorf und seine Umgebung zu einem beliebten Rückzugsort für Naturliebhaber und Genießer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <4.000m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap