

# Wohnen über den Dächern von Eisenstadt – Villa mit spektakulärem Fernblick | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25732**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	950,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

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

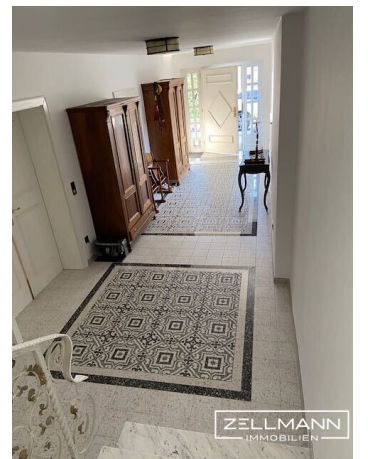
T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















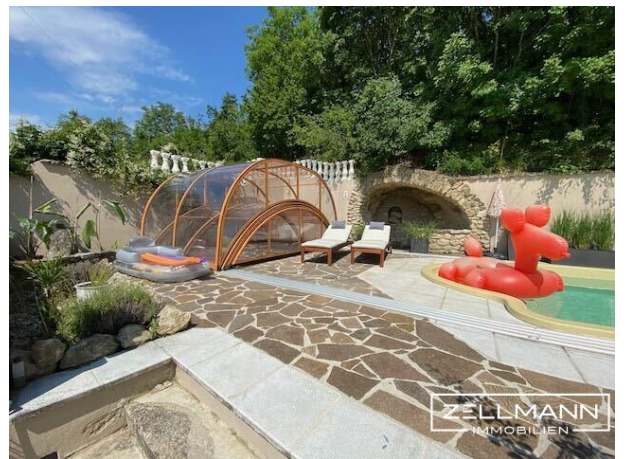






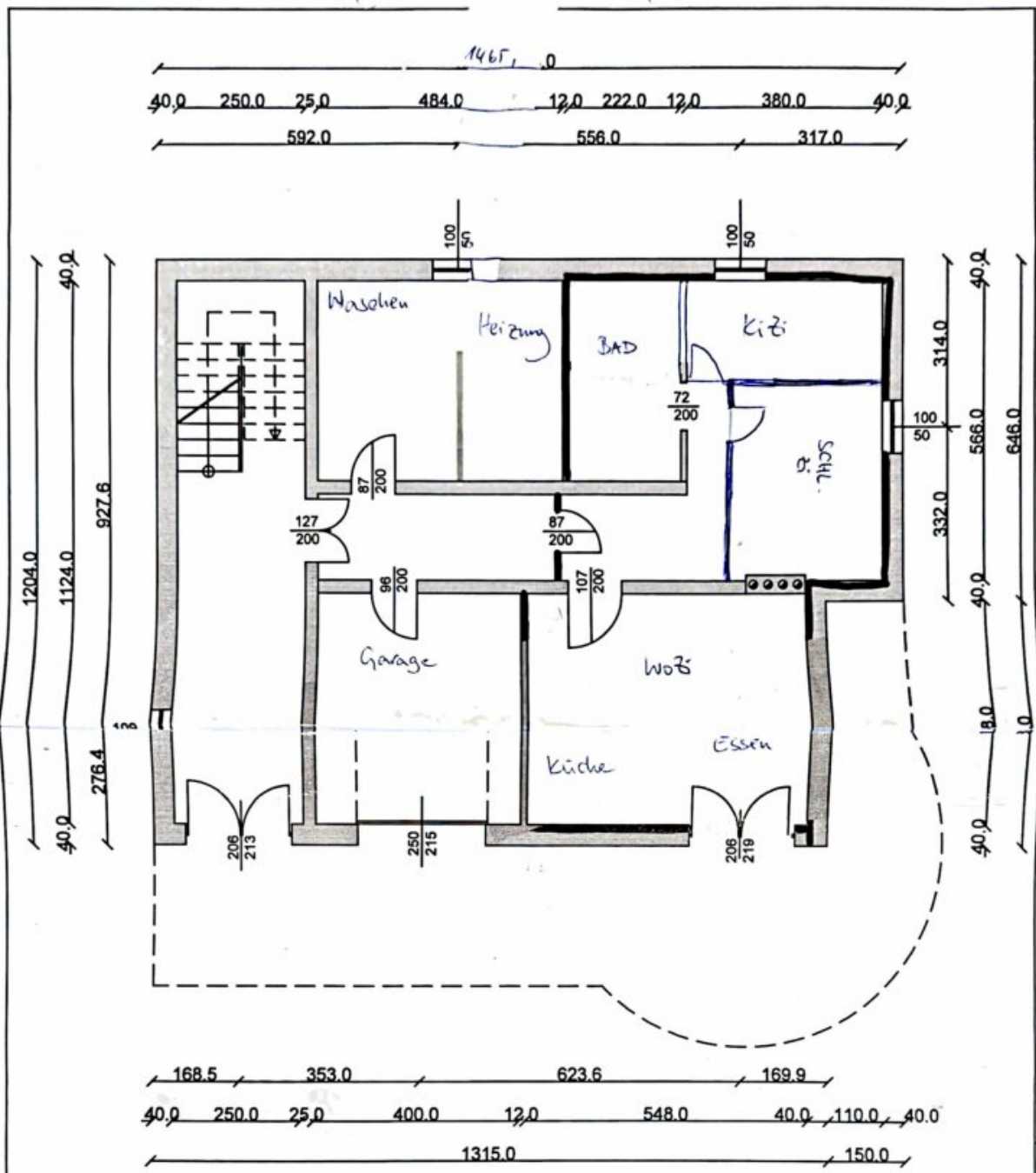










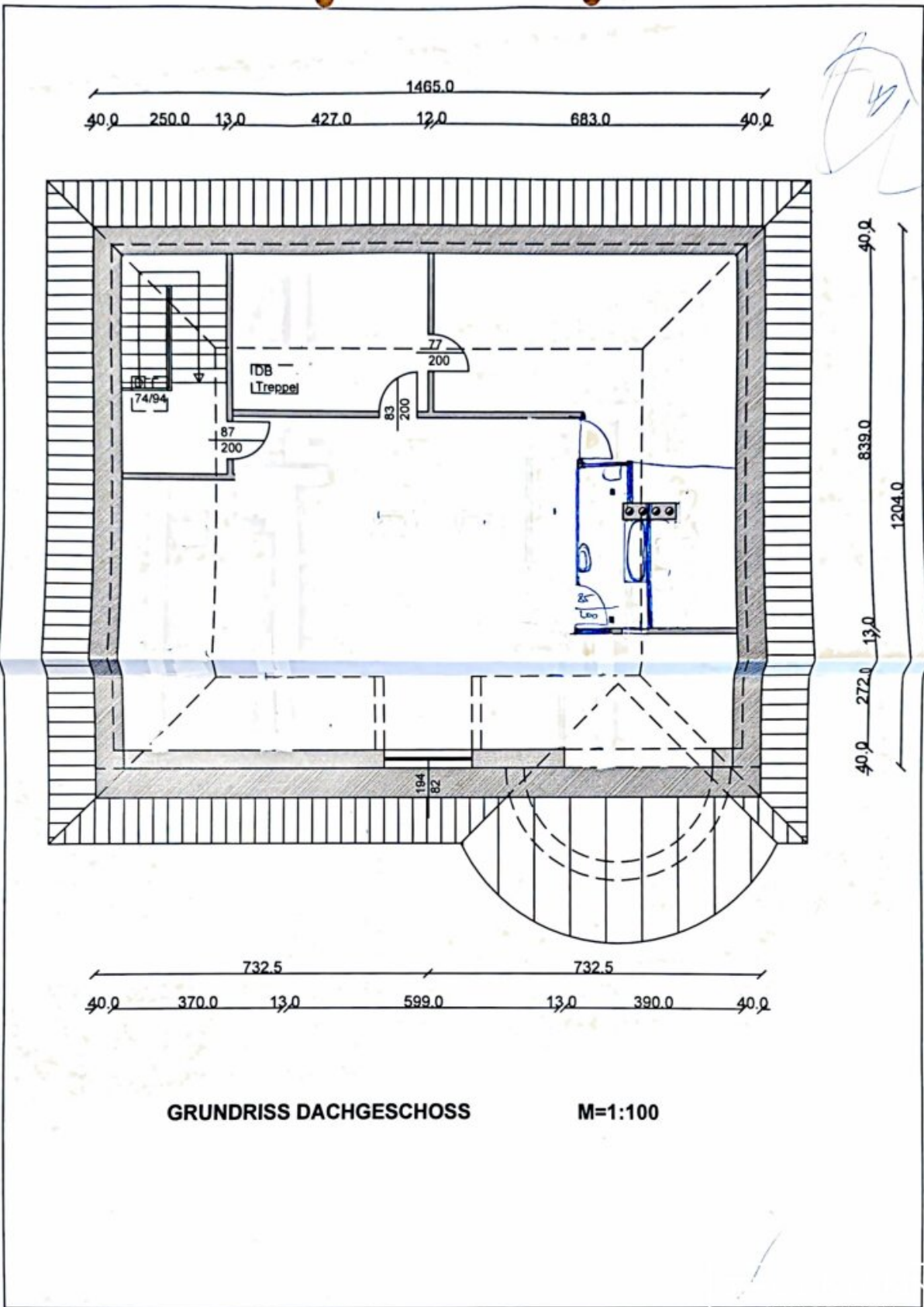


**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**

**M=1:100**

**TeWo**





GRUNDRISS DACHGESCHOSS

M=1:100

# Objektbeschreibung

## Stilvolle Villa mit Fernblick bis zum Neusiedlersee

**QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

Grundstücksfläche: ca. 1.118 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 290 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 950 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9,5

Bäder: 3

WCs: 4

Garage: 1

Stellplätze: 2

Baujahr: 1987

Generalsanierung: 2021

Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

Energieausweis: HWB 81 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 1,09

Kaufpreis: 990.000 €

### **Wohnen über der Stadt – Architektur mit Charakter**

Bereits die Ankunft auf diesem Grundstück vermittelt ein Gefühl von Besonderheit. Die Villa präsentiert sich als architektonisch eigenständiges Wohnhaus mit klarer Formensprache, großzügigen Raumstrukturen und einer Atmosphäre, die Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Durch die erhöhte Lage eröffnet sich ein beeindruckender Blick über Eisenstadt bis hin zum Neusiedlersee. Diese Weite verleiht dem gesamten Anwesen eine außergewöhnliche

Großzügigkeit und macht die Immobilie zu einem Ort, an dem Wohnen zu einem täglichen Erlebnis wird.

Die Architektur verbindet klassische Elemente mit zeitgemäßer Eleganz. Großzügige Fensterflächen, geschwungene Raumformen und ein durchdachtes Zusammenspiel hochwertiger Materialien prägen das Erscheinungsbild.

#### **Wohnen mit Raum, Licht und Weitblick**

Das Obergeschoss bildet das Herzstück des täglichen Wohnens. Hier gehen Wohnen, Essen und Kochen fließend ineinander über und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre.

Der großzügige Wohnsalon überzeugt durch beeindruckende Blickachsen und viel Tageslicht. Große Fensterflächen holen den Garten und die Landschaft in den Innenraum und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenleben.

Die moderne Küche ist hochwertig ausgestattet und bildet gemeinsam mit dem Essbereich den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

#### **Private Rückzugsbereiche**

Die Schlaf- und Rückzugsräume wurden bewusst ruhig positioniert und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Raumstruktur erlaubt flexible Nutzungsmöglichkeiten – von klassischen Schlafzimmern über Gästezimmer bis hin zu Arbeits- oder Hobbyräumen.

Die Bäder sind modern und hochwertig gestaltet und verbinden zeitloses Design mit funktionalem Komfort.

#### **Separate Wohneinheit mit vielseitigen Möglichkeiten**

Ein besonderes Highlight stellt die separat nutzbare Wohneinheit dar. Diese eignet sich ideal als Einlegerwohnung, Gästebereich, Homeoffice oder Jugendwohnung.

Mit eigenem Wohnbereich, Küche, Schlafräum und Bad eröffnet sie flexible Nutzungsmöglichkeiten und macht das Haus auch für Mehrgenerationenkonzepte besonders attraktiv.

#### **Gartenlandschaft mit Pool und Terrassen**

Die Außenbereiche wurden mit außergewöhnlichem Aufwand gestaltet und folgen einem klaren architektonischen Konzept.

Mehrere Terrassenebenen schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche – von sonnigen Frühstücksplätzen bis hin zu geschützten Loungezonen für entspannte Abende.

Der Poolbereich bildet den exklusiven Mittelpunkt des Gartens. Eingebettet in Naturstein, umgeben von Ruhezonen und üppiger Bepflanzung, entsteht hier ein privates Refugium mit beinahe mediterranem Flair.

Der Garten ist nicht nur Außenfläche, sondern ein gestalteter Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

### **Technischer Zustand und Sanierung**

Das im Jahr 1987 errichtete Haus wurde 2021 umfassend generalsaniert. Dabei wurden nahezu sämtliche technischen und baulichen Komponenten erneuert.

Leitungen, Böden, Bäder, Fenster sowie große Teile der Haustechnik wurden modernisiert und auf einen aktuellen technischen Standard gebracht. Das Ergebnis ist ein hochwertiges Wohnhaus mit zeitloser Architektur und moderner Gebäudetechnik.

### **Hinweis zum Strommast am Grundstück**

Auf einem Teilbereich des Grundstücks befindet sich derzeit ein größerer Strommast. Dieser Mast ist bereits außer Betrieb und führt keinen Strom mehr.

Laut vorliegenden Informationen wird der Mast voraussichtlich bis Sommer 2026 vollständig demontiert und entfernt, wodurch das Grundstück künftig ohne diese Infrastruktur genutzt werden kann.

### **Lagequalität mit Fernblick**

Die erhöhte Lage dieses Hauses zählt zu den besonderen Qualitäten der Liegenschaft. Von mehreren Wohnbereichen sowie von den Terrassen aus eröffnet sich ein weiter Blick über Eisenstadt bis hin zum Neusiedlersee.

Gleichzeitig verbindet die Lage Ruhe und Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

### **Zusammenfassung**

Diese Villa ist ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Individualität, Architektur und außergewöhnliche Lagequalität legen.

Großzügige Raumstrukturen, hochwertige Sanierung, ein beeindruckender Fernblick sowie eine liebevoll gestaltete Garten- und Poollandschaft schaffen eine Immobilie, die sich deutlich vom üblichen Angebot abhebt.

**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](#)

### **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 <8.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap