

**Repräsentatives Zuhause mit eigenem Naturteich, Pool,  
vieeeeel Platz für Ihre PKW und so einiges mehr...**



**Objektnummer: 7939/2300162829**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	1.570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht

# Ihre Immobilie zu verkaufen

oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein

unverbindliches, kostenfreies

## Beratungsgespräch.

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**

Gebietsleiterin

+43 664 8410 790

[jutta.hertel@immo-company.at](mailto:jutta.hertel@immo-company.at)



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser **besonderen Oase in der kleinsten Großstadt der Welt** beauftragt.

Es erwarten Sie ~**212m<sup>2</sup>** Wohnfläche auf knapp über **4.000m<sup>2</sup> Grundstück** ein **repräsentatives Schmuckstück der besonderen Art**. Großzügig, Luxuriös - Natur pur - die totale Ruhe-Oase!

Der Eingangsbereich gleicht einem Empfangssalon. Bereits hier erleben Sie ihren ersten "Wow-Moment".

### Raumaufteilung

Linker Hand das großzügige Esszimmer mit Kamin und im Weiteren die Küche mit angrenzender Speis.

Von der Speis gibt es den Zugang zum Technikraum sowie zum Zubau, der wertvollen Platz für alles Mögliche bietet.

Der Salon, gegenüberliegend des Esszimmers und hat ebenso einen Kamin als zusätzliche Heizquelle.

Von beiden Räumen aus, gibt es den Zugang zur überdachten Terrasse. Die Terrasse verfügt über die Vorrichtung einer Fußbodenheizung.

Im geräumigen Tageslichtbad gibt es sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne.

WC und Bidet sind separat, ebenfalls mit Fenster.

Im weiteren gibt es noch zwei Zimmer, eines davon mit begehbarem Schrankraum (dieser hat mal wirklich seinen Namen verdient!).

**Der Dachboden** ist bisher nicht ausgebaut, bietet aber schöne Möglichkeiten entweder zum Ausbauen oder eben als Stauraum für irgendwas.

**Der Garten** gleicht mit seiner Fläche, dem Grundwasserteich mit Fischen, einem Brunnen und einem super tollen Weinkeller einer Parkanlage.

Der Pool ist derart gut platziert, sodass man sich hier seiner Privatsphäre sicher sein kann.

**Ob nun zum Wohnen, oder als Firmensitz, als Eventlocation...** diese Liegenschaft eignet sich für mehrere Ihrer Ideen. Was soll ich lange beschreiben - schauen Sie es sich selbst an.

Einen besseren Eindruck können Sie von dieser Liegenschaft nicht bekommen! Sie werden sehen, sie spüren die Qualität mit der hier gebaut wurde.

-----

**Pläne und weitere Fotos** - ich ersuche um Verständnis, dass ich aus Gründen der Diskretion keine weiteren Fotos online stellen - diese erhalten Sie aber gern im erweiterten Exposé im Download.

Am besten ist es, Sie sichern sich gleich einen persönlichen Vor-Ort-Termin!

-----

**Lage** - mitten drin aber absolute Ruhe-Oase!

-----

### **Wer Eisenstadt noch nicht kennt**

Eisenstadt ist eine kleine österreichische Stadt und die Hauptstadt des Burgenlandes. Das Stadtzentrum wird durch das prachtvolle Schloss Esterházy mit seinen weitläufigen Landschaftsgärten geprägt. Zudem gibt es in Eisenstadt sämtliche Schulen, Ärzte sowie ärztliche Einrichtungen. Im Stadtteil Oberberg steht die Bergkirche (Haydnkirche). Diese zählt bestimmt zu den eindrucksvollsten Kirchen in der burgenländischen Landeshauptstadt.

-----

### **Entfernungen mit dem PKW**

- Mattersburg ca. 15 min.
- WR-Neustadt ca. 20 min.
- Wien (Hbf) in ca. 35 min oder mit den Öffis in ca. 60 min. bis Wien HBF/ oder Wien Meidling.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap