

Charmantes Stadthaus mit Gartenidylle, Whirlpool, historischem Charakter & Burgblick



Objektnummer: 5675/559

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7461 Stadtschlaining
Baujahr:	1920
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Nutzfläche:	159,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m ²
Keller:	58,09 m ²
Kaufpreis:	294.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

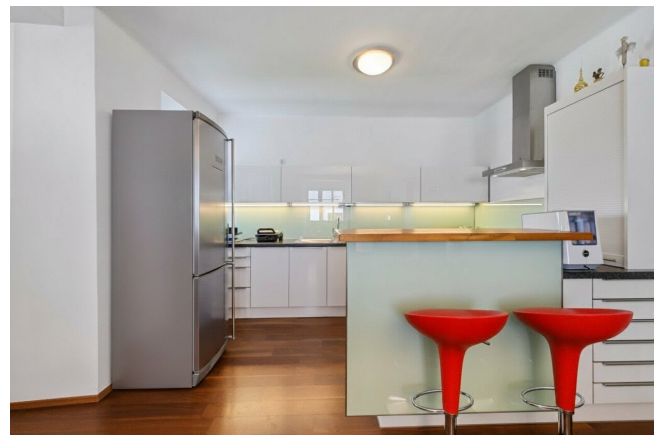
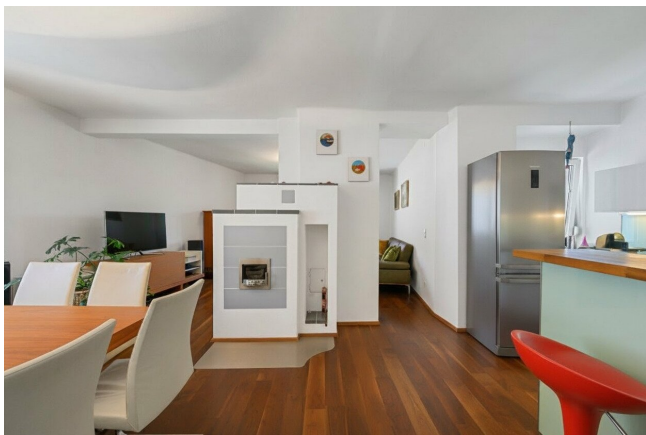
Ihr Ansprechpartner



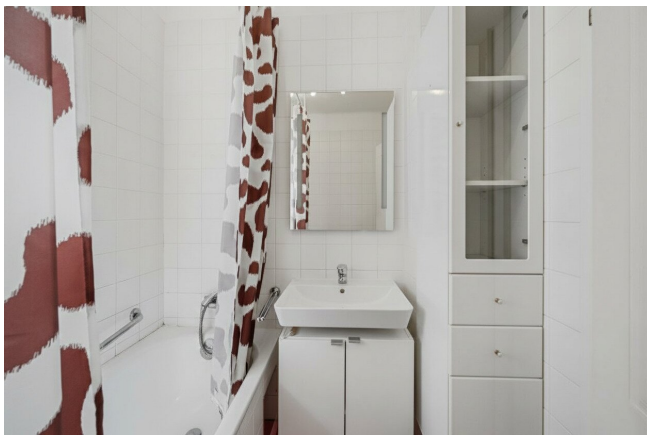
Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

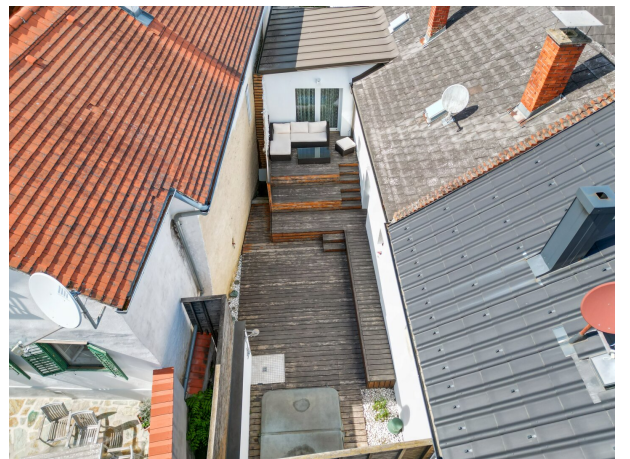






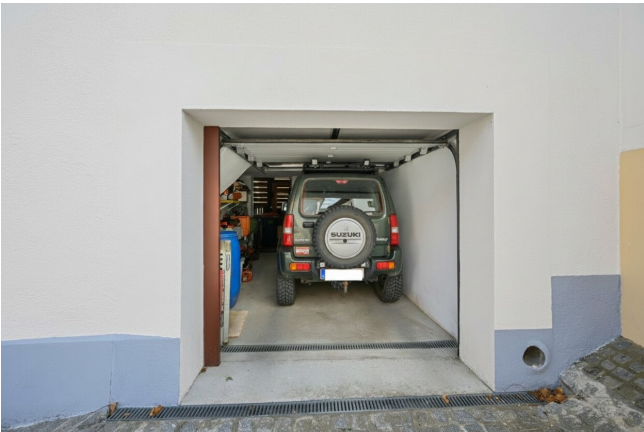






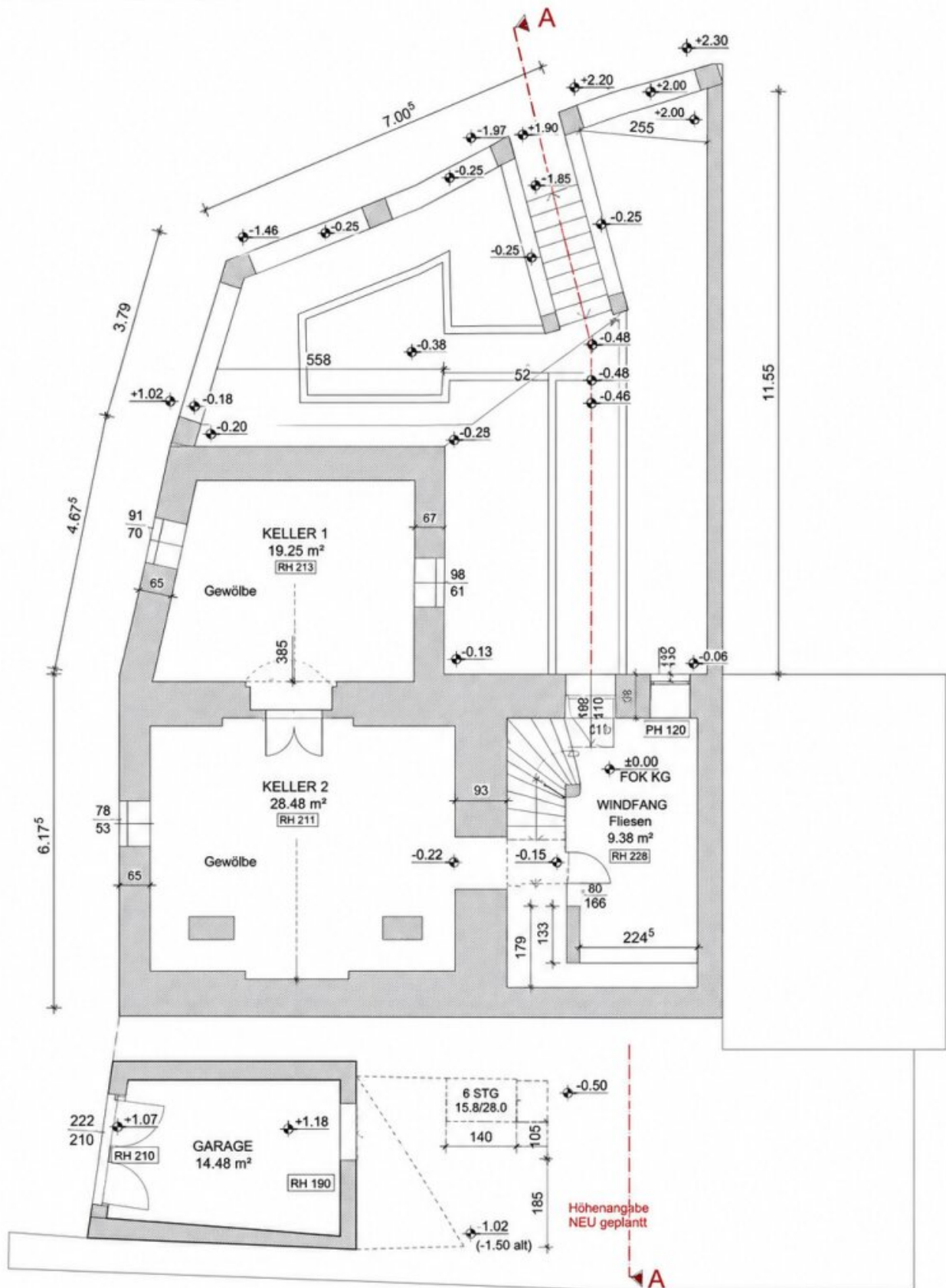








SCHNITT A-A M 1:100



Objektbeschreibung

Charmantes Stadthaus mit Gartenidylle, Whirlpool, historischem Charakter & Burgblick

Es gibt Häuser, die praktisch sind.

Und es gibt Häuser, die sofort ein Gefühl vermitteln.

Bereits beim Ankommen spürt man den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Die charmante Fassade, der begrünte Zugang und die ruhige Gasse direkt bei der historischen Burg Stadtschlaining vermitteln beinahe das Gefühl eines versteckten Stadthauses im Südburgenland. Eingebettet zwischen historischen Gebäuden und dennoch mit überraschend viel Privatsphäre entsteht hier ein Wohngefühl, das entschleunigt und gleichzeitig Geborgenheit vermittelt.

Mit rund 101 m² Wohnfläche, ca. 58 m² Kellergeschoss sowie einer Gesamtnutzfläche von rund 160 m² vereint dieses Haus gemütliche Wohnatmosphäre mit einer durchdachten Raumstruktur und privaten Rückzugsorten im Freien. Das ca. 340 m² große Grundstück wurde intelligent genutzt und schafft trotz zentraler Lage eine bemerkenswert geschützte Wohnsituation.

Schon beim Betreten wird klar: Hier steht nicht ein gewöhnliches Haus im Mittelpunkt, sondern ein Zuhause mit Seele. Warme Parkettböden, helle Wandflächen und die offene Raumgestaltung verleihen dem Haus eine ruhige, beinahe loftartige Wohnatmosphäre mit viel Natürlichkeit und Wärme.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Durchgänge, klare Linien und die harmonische Verbindung der einzelnen Wohnbereiche schaffen ein Ambiente, das modern wirkt, ohne an Gemütlichkeit zu verlieren. Der stilvolle Kamin setzt dabei nicht nur architektonisch einen Akzent, sondern verleiht dem Raum jene Atmosphäre, die man vor allem an ruhigen Abenden besonders zu schätzen weiß. Tageslicht fällt großzügig in den Raum und unterstreicht gemeinsam mit den warmen Holzböden das offene und einladende Wohngefühl.

Die Küche integriert sich selbstverständlich in das Gesamtkonzept des Hauses. Klare Formen, großzügige Arbeitsflächen und die direkte Verbindung zum Essbereich schaffen einen kommunikativen Mittelpunkt für Alltag und gemeinsame Momente.

Besonders gelungen ist die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die großzügige 40m² Holzterrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und erinnert mit ihrer geschützten Atmosphäre beinahe an einen privaten Innenhof. Der eingelassene Whirlpool, die erhöhte Terrassenebene und die ruhige Umgebung schaffen ein Wohngefühl mit fast mediterraner

Leichtigkeit. Ergänzt wird dieser Bereich durch den kleinen Garten mit Feuerschale – ein Ort für lange Sommerabende, Gespräche mit Freunden oder ruhige Momente unter freiem Himmel.

Die Schlafzimmer präsentieren sich freundlich, ruhig und angenehm proportioniert. Im Obergeschoss verleihen die Dachschrägen den Räumen zusätzlichen Charakter und schaffen eine wohnliche Atmosphäre mit viel Behaglichkeit. Große Fensterflächen sorgen dabei für Licht, Offenheit und einen angenehmen Bezug nach außen.

Besonders hervorzuheben ist der historische Gewölberaum im Erdgeschoss beziehungsweise Untergeschoss, der dem Haus einen außergewöhnlichen Charakter verleiht. Dieser Bereich eignet sich ideal als stilvoller Weinraum, Lounge, Atelier oder gemütlicher Rückzugsort mit einzigartiger Atmosphäre.

Die Badezimmer wurden zeitlos modernisiert und präsentieren sich gepflegt sowie funktional zugleich. Helle Materialien und die klare Gestaltung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre mit ruhigem Charakter.

Die Obergeschosse des Hauses wurden um ca. 1920 in Massivbauweise auf historischer Bausubstanz errichtet und ruhen auf beeindruckenden Spitzkappengewölben, deren Ursprung bis ins 17. Jahrhundert zurückreicht. Im Zuge der umfassenden Generalsanierung im Jahr 2009 wurde die Immobilie behutsam modernisiert und verbindet heute historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Genau diese seltene Kombination aus Geschichte, Atmosphäre und modernem Ausbau verleiht dem Haus seine besondere Ausstrahlung.

Mit gezielten gestalterischen Adaptierungen lässt sich das Haus stilvoll weiterentwickeln und individuell interpretieren. Bereits dezente Veränderungen bei Materialien, Lichtkonzepten oder Außenflächen könnten den Charakter des Hauses nochmals unterstreichen und ihm eine moderne Boutique-House-Ästhetik verleihen – ohne dabei seine wohnliche Seele zu verlieren.

Ein Zuhause für Menschen, die keine standardisierte Neubauästhetik suchen, sondern Atmosphäre, Charakter und ein Wohngefühl mit Persönlichkeit.

Eckdaten

Kaufpreis: EUR 294.800,-

- Grundstücksfläche: ca. 340 m²
- Wohnfläche: ca. 101 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 159,09 m²
- Kellerfläche: ca. 58,09 m²

- Gartenfläche: ca. 60 m²
- Terrassenfläche: ca. 40 m²
- Garagenfläche: ca. 14,48 m²
- Stellplatzfläche: ca. 45 m²
- Baujahr: ca. 1920
- Letzte Generalsanierung: 2009
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Heizung: Infrarotheizung & Kamin & Klimagerät im Master Bedroom
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- Garage + 2 Stellplätze
- Sofort beziehbar

Raumaufteilung

Erdgeschoss / Untergeschoss

- Vorraum – 9,36 m²
- Raum 1 – 29,48 m²
- Raum 2 – 19,25 m²

(mit historischem Gewölbe und besonderem Charakter)

Der historische Spitzkappen Gewölberaum aus dem 17. Jahrhundert verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Atmosphäre und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvoller Wein- oder Loungebereich, Atelier, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsort mit historischem Flair.

Wohngeschoss / Obergeschoss

- Vorraum – 9,62 m²
- Zimmer 1 – 11,44 m²
- Waschküche – 4,57 m²
- Badezimmer – 4,02 m²
- Abstellraum – 2,79 m²
- Wohnküche – 27,79 m²
- Wohnzimmer – 18,14 m²
- Schrankraum / Zimmer 2 – 9,37 m²
- Zimmer 3 – 13,14 m²

Das Wohngeschoss überzeugt durch seine offene und gleichzeitig gemütliche Raumstruktur. Besonders die großzügige Wohnküche bildet gemeinsam mit dem Wohnzimmer das kommunikative Zentrum des Hauses und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Wohnen und dem direkten Zugang in den Außenbereich.

Außenbereiche & Zusatzflächen

- Terrasse – ca. 40 m²
(mit eingelassenem Whirlpool)
- Garage – 14,48 m²
- Garten – ca. 60 m²
- Grundstücksfläche – ca. 340 m²

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und schafft gemeinsam mit Whirlpool, Feuerschale und Gartenbereich eine private Wohlfühlatmosphäre mitten in Stadtschlaining.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Lage von Stadtschlaining – einer der charmantesten Kleinstädte des Südburgenlands. Die unmittelbare Nähe sowie der Ausblick zur Burg Stadtschlaining, die historische Umgebung sowie die gute Infrastruktur verleihen dem Standort einen besonderen Charakter.

Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen des täglichen Lebens.

Erreichbarkeit

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Südburgenland mit guter Erreichbarkeit wichtiger Zentren der Region.

- Oberwart: ca. 10 Fahrminuten
- Pinkafeld: ca. 20 Fahrminuten
- Eisenstadt: ca. 50 Fahrminuten
- Wien Stadtgrenze: ca. 1 Stunde 10 Minuten

Gerade die Kombination aus historischem Ortsbild, ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Infrastruktur macht das Haus sowohl für Familien als auch für Wochenendnutzer oder Pendler besonders interessant.

Besonderheiten auf einen Blick

- Generalsaniertes Wohnhaus mit Altbaucharakter
- Moderne Wohnküche mit offenem Wohnbereich
- Stilvoller Kamin als Herzstück des Hauses
- Historischer Spitzkappen Gewölberaum mit besonderem Flair aus dem 17. Jahrhundert
- Großzügige Holzterrasse mit eingelassenem Whirlpool
- Geschützter Garten mit Feuerschale
- Südbalkon mit Grünblick

- Garage + 2 zusätzliche Stellplätze
- Rund 58 m² Kellergeschoss inkl. Weinkeller
- Ruhige Lage direkt bei der Burg Stadtschlaining
- Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich – am besten dort, wo seine Atmosphäre am stärksten spürbar wird: auf der Terrasse neben dem Whirlpool, mit einem Glas Wein an der Feuerschale und dem Gefühl, mitten in Stadtschlaining angekommen zu sein.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap