

## **Toskanaflair am Waldrand – Architektonisches Landhaus in sanfter Hanglage mit Weitblick**



**Objektnummer: 5675/560**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7332 Oberpetersdorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	321,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.244,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	524.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

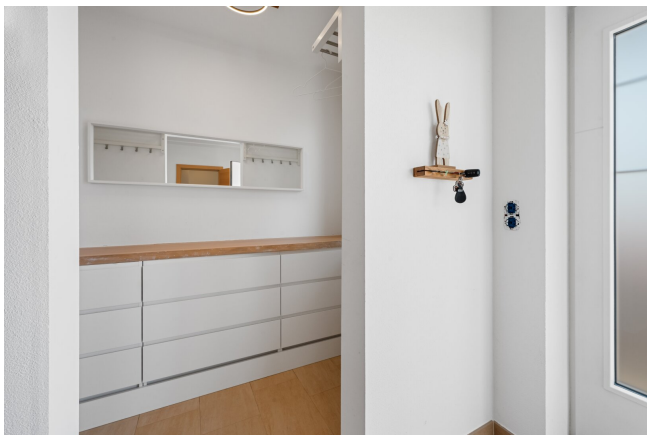
VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien



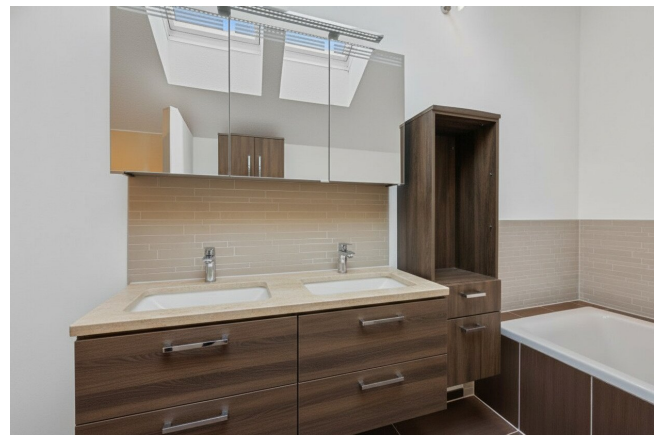












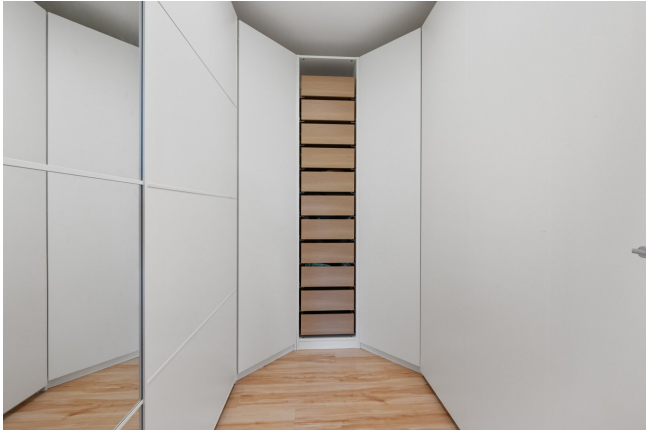




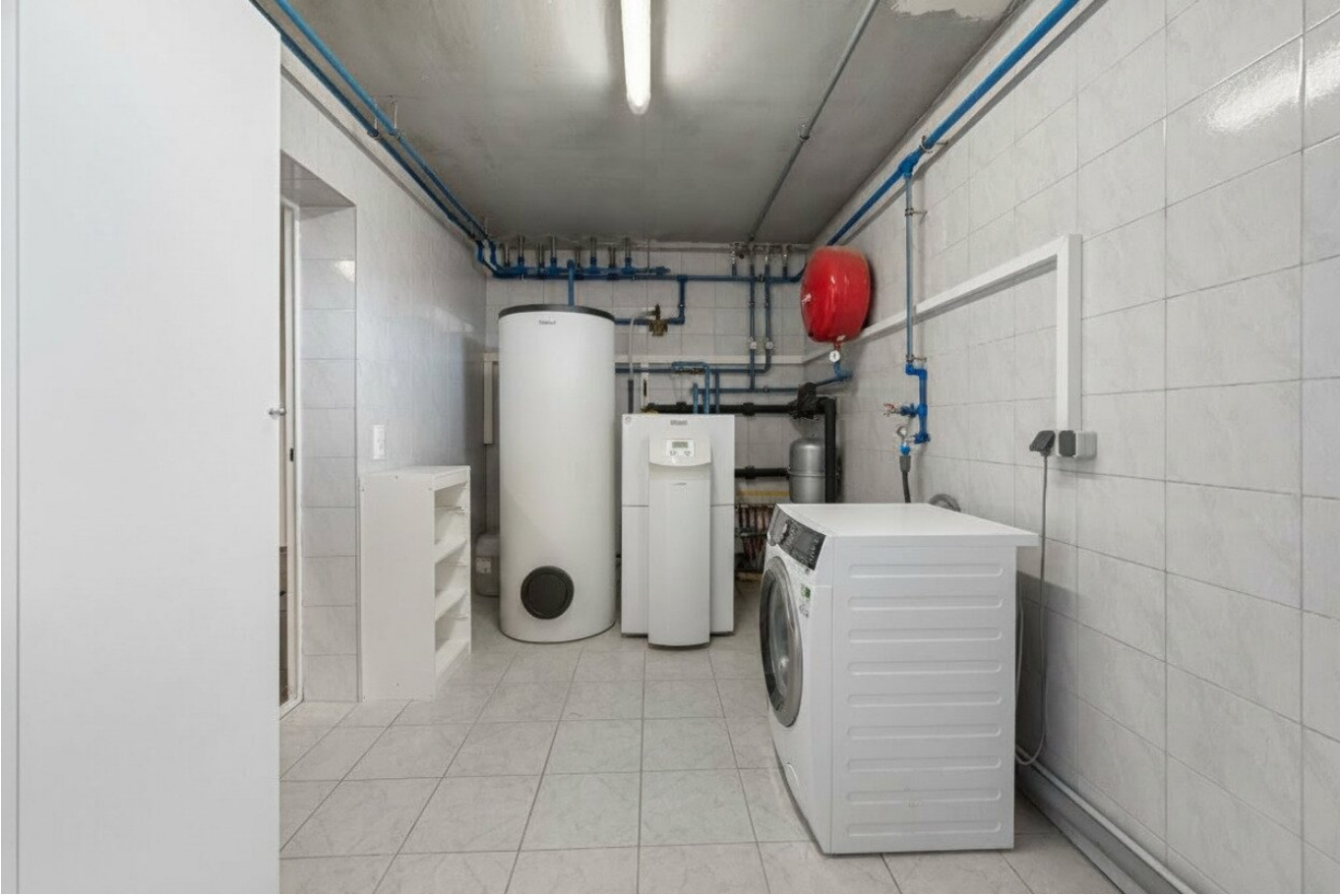








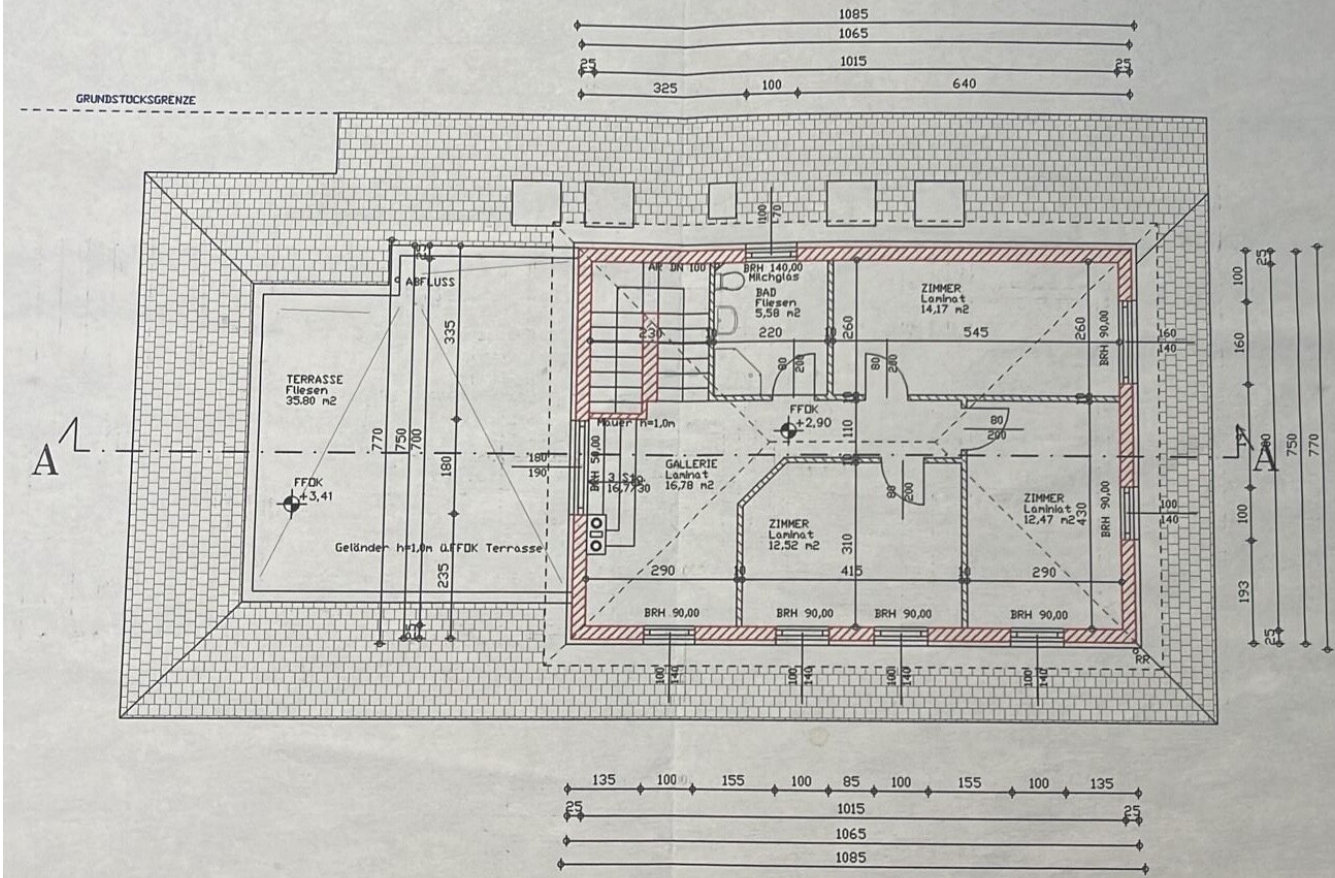








# DACHSCHOSS





## Objektbeschreibung

### **Toskanaflair am Waldrand – Architektonisches Landhaus in sanfter Hanglage mit Weitblick**

Es gibt Häuser, die Wohnfläche bieten.

Und es gibt Häuser, die ein Lebensgefühl schaffen.

Bereits die Auffahrt vermittelt das Gefühl, an einem außergewöhnlichen Ort angekommen zu sein. Eingebettet in sanfter Hanglage am Waldrand von Oberpetersdorf liegt dieses architektonisch markante Haus wie ein modernes Landanwesen über den umliegenden Wiesen und Feldern. Die Kombination aus mediterran inspirierter Architektur, großzügigen Terrassenflächen und der ruhigen Lage am Ortsrand verleiht der Immobilie eine Atmosphäre, die eher an ein Haus in der Toskana erinnert als an ein klassisches Einfamilienhaus im Burgenland.

Mit rund 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 85 m<sup>2</sup> Kellerfläche, rund 137 m<sup>2</sup> Terrassenflächen sowie einem Grundstück von ca. 1.411 m<sup>2</sup> bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Raum für Menschen, die Großzügigkeit, Ruhe und moderne Wohnqualität suchen.

Schon beim Betreten wird klar, dass hier Architektur, Licht und Offenheit bewusst aufeinander abgestimmt wurden. Der Eingangsbereich wirkt großzügig und klar strukturiert, während sich der Blick unmittelbar in den offenen Wohnbereich mit Galeriecharakter öffnet. Helle Materialien, großzügige Fensterflächen und die offene Raumgestaltung schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe und Weite vermittelt.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit knapp 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Küche integriert sich harmonisch in den Raum und wird gemeinsam mit dem Essbereich und dem stilvollen offenen Kamin zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen holen die umliegende Natur förmlich in den Wohnraum und schaffen zu jeder Tageszeit eine außergewöhnlich helle Atmosphäre.

Besonders beeindruckend wirkt die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die weitläufige Hauptterrasse erweitert den Wohnraum nahezu fließend ins Freie und schafft gemeinsam mit der überdachten Outdoorlounge und der Outdoorküche ein Wohngefühl mit Resort-Charakter. Der Blick schweift über die sanfte Hügellandschaft des Mittelburgenlands bis hin zum Waldrand hinter dem Grundstück. Gleichzeitig vermittelt die erhöhte Hanglage ein angenehmes Gefühl von Privatsphäre und Offenheit zugleich.

Die Architektur des Hauses lebt von ihrer Klarheit und Großzügigkeit. Das mediterrane Ziegeldach, die großzügigen Dachüberstände sowie die offenen Terrassenflächen verleihen

dem Gebäude seinen charakteristischen Toskanastil. Besonders die Galerie im Obergeschoss schafft spannende Blickachsen und verstärkt das luftige Raumgefühl zusätzlich.

Die Schlafzimmer präsentieren sich ruhig, hell und großzügig proportioniert. Große Fensterflächen eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne und sorgen für viel Tageslicht. Das Hauptbadezimmer überzeugt mit großzügiger Gestaltung, Badewanne und bodentiefer Dusche und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses.

Das Obergeschoss bietet zusätzlich eine weitere großzügige Terrasse mit rund 36 m<sup>2</sup> Fläche – ein besonderer Rückzugsort mit Blick über die umliegende Landschaft und ideal für ruhige Morgenstunden oder Sonnenuntergänge in absoluter Ruhelage.

Auch das Kellergeschoss wurde großzügig geplant und geht weit über klassische Nebenflächen hinaus. Neben Technik- und Lagerräumen befindet sich hier ein großer Gemeinschaftsraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitnessbereich, Homecinema, Hobbyraum oder private Lounge.

Technisch überzeugt die Immobilie durch moderne Ausstattung und nachhaltige Bauweise. Die Kombination aus Ziegelmassivbauweise, Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und Alarmanlage schafft zeitgemäßen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz und langfristiger Werthaltigkeit.

Im Außenbereich befinden sich einzelne Bereiche noch in vorbereiteter Ausführung. So wurden die Terrassenbelege von zwei der drei Terrassen bislang noch nicht vollständig ausgebaut, wodurch zukünftige Eigentümer Materialien und Gestaltung individuell nach eigenen Vorstellungen finalisieren können. Gerade dadurch bietet sich die seltene Möglichkeit, einem bereits architektonisch außergewöhnlichen Haus eine zusätzliche persönliche Handschrift zu verleihen.

Ein Haus für Menschen, die keine standardisierte Neubauästhetik suchen – sondern Ruhe, Großzügigkeit und ein Wohngefühl, das man sonst eher aus südlichen Ländern kennt.

## **Eckdaten**

- Grundstücksfläche: ca. 1.411 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 189 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 1.244 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Garagenfläche: ca. 47,73 m<sup>2</sup>

- Gesamtnutzfläche: ca. 321,73 m<sup>2</sup>
- Terrassenflächen: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2012
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung
- Heizung mittels Erdwärmepumpe
- Dreifach verglaste Fenster
- Alarmanlage
- Offener Kamin
- 2 Garagenstellplätze
- 4 PKW-Stellplätze
- Ruhelage am Waldrand
- Outdoorküche

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss | ca. 134,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrassen**

- Windfang/Eingangsbereich – 5,49 m<sup>2</sup>
- WC – 2,88 m<sup>2</sup>
- Schrankraum – 2,98 m<sup>2</sup>
- Vorraum – 12,73 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Esszimmer & Küche – 49,92 m<sup>2</sup>
- Speis – 5,51 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 / Arbeitsraum – 22,25 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2 – 15,28 m<sup>2</sup>
- Walk-In-Kleiderschrank – 8,74 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche – 9,78 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1 – 41,19 m<sup>2</sup>
- Garten Terrasse 2 - mit Outdoor Küche mit Pergola – 50 m<sup>2</sup>

Der offene Wohnbereich bildet das Zentrum des Hauses und verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf außergewöhnlich großzügige Weise miteinander. Durch die direkte Verbindung zur Terrasse entsteht ein beinahe fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

## **Obergeschoss | ca. 61,54 m<sup>2</sup> + Terrasse**

- Galerie – 16,78 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – 12,52 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 – 12,47 m<sup>2</sup>
- Zimmer 5 – 14,17 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2 – 5,58 m<sup>2</sup>
- Terrasse 3 – 35,80 m<sup>2</sup>

Die offene Galerie schafft spannende Blickbeziehungen zum Wohnbereich und verleiht dem Haus zusätzliche architektonische Großzügigkeit. Die obere Terrasse bietet einen außergewöhnlichen Rückzugsort mit Weitblick ins Grüne.

## **Kellergeschoss | ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche + Garage**

- Garage – 47,73 m<sup>2</sup>
- Vorraum – 11,58 m<sup>2</sup>
- Technikraum – 10,78 m<sup>2</sup>
- Keller-/Lagerraum – 21,64 m<sup>2</sup>

- Gemeinschaftsraum – 40,87 m<sup>2</sup>

Der großzügige Gemeinschaftsraum eignet sich ideal als Fitnessbereich, Hobbyraum, Homecinema oder private Lounge und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Waldrandlage von Oberpetersdorf im Mittelburgenland. Die sanfte Hanglage schafft ein außergewöhnlich ruhiges Wohngefühl mit schönen Blickachsen über die umliegende Landschaft.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit:

- Busstation: ca. 425 m
- Autobahnanschluss: ca. 1,1 km
- Supermarkt: ca. 1,7 km
- Schule: ca. 1,4 km

## Erreichbarkeit

Die Immobilie verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an wichtige Zentren der Region.

- Oberpullendorf: ca. 10 Fahrminuten
- Eisenstadt: ca. 30 Fahrminuten
- Wien Stadtgrenze / Wienerberg: ca. 55 Fahrminuten
- P+R Weppersdorf mit 1h Busanbindung Richtung Wien: in wenigen Minuten erreichbar

Gerade die Kombination aus Ruhe, Weitblick und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung macht die Liegenschaft sowohl für Familien als auch für Menschen attraktiv, die ein hochwertiges Zuhause im Grünen mit Nähe zur Stadt suchen.

## Besonderheiten auf einen Blick

- Haus im Toskanastil in Waldrandlage
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin
- Drei weitläufige Terrassen mit insgesamt ca. 137 m<sup>2</sup>
- Outdoorlounge & Outdoorküche
- Erdwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Galerie mit offenem Raumgefühl
- Großzügiges Kellergeschoss mit Gemeinschaftsraum
- 2 Garagenstellplätze + 4 Außenstellplätze
- Ruhige Hanglage mit Weitblick
- Mediterrane Architektur mit modernem Wohnkomfort

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich – am besten dort, wo seine Atmosphäre am stärksten spürbar wird: auf der großzügigen Terrasse mit Blick über die sanften Hügel des Mittelburgenlands, während hinter dem Haus der Waldrand beginnt und das Gefühl entsteht, 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.500m  
Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap