PREISREDUKTION für Architektur und Lebensqualität - Harmonie zwischen Leithagebirge und Neusiedler See

Dachgeschoss

Objektnummer: 7939/2300163064

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7082 Donnerskirchen
Baujahr:	1988
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	205,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	548.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.673,17 €
Betriebskosten:	170,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44

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.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? Moderne Villa mit ausgebautem Dachgeschoss, Wohnkeller und Pool

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Donnerskirchen – einer der attraktivsten Wohnlagen des Burgenlands. Diese hochwertig modernisierte Villa vereint Wohnqualität, Flexibilität und eine außergewöhnliche Lage zwischen dem Naturraum des Leithagebirges und dem Naherholungsgebiet Neusiedler See.

Auf rund **205 m² Wohnfläche** verteilen sich insgesamt **sechs Zimmer**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte bieten. Eines dieser Zimmer stellt das **vollständig ausgebaute Dachgeschoss** dar, das sich hervorragend als Elternbereich, Gästezimmer, Atelier, Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort nutzen lässt. Die hellen Räume und die durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten ausreichend Platz für die unterschiedlichen Anforderungen moderner Lebensmodelle.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der **voll ausgebaute und beheizte Kellerbereich**. Sämtliche Kellerräume verfügen über Wohnraumqualität und können ganzjährig genutzt werden. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss ein Badezimmer sowie ein separates WC. Ob Gästebereich, Hobbyraum, Fitnessraum, Homeoffice, Spielzimmer oder persönlicher Rückzugsort – die zusätzlichen Flächen eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist, dass diese Bereiche **nicht in die ausgewiesene Wohnfläche von 205 m² eingerechnet wurden** und somit einen beträchtlichen Mehrwert bieten.

? Erreichbarkeit

Donnerskirchen befindet sich mit dem Auto in folgenden Entfernungen zu nachstehenden Orten:

- Purbach am Neusiedlersee 5,7 km (7 min)
- Rust 12,9 km (15 min)
- Neusiedl am See 20,2 km (23 min)

- Flughafen Schwechat 49,9 km (46 min)

Die nahegelegene Bushaltestelle Donnerskirchens erreicht man bequem in ca 12 min zu Fuß auch ohne Auto.

? Die Highlights auf einen Blick

? ca. 205 m² Wohnfläche

? 6 Zimmer inklusive vollständig ausgebautem Dachgeschoss

? zusätzlich voll ausgebauter, beheizter und bewohnbarer Kellerbereich

? Badezimmer und separates WC auch im Untergeschoss vorhanden

? Kellerflächen nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche enthalten

? großes angebautes Lager-/Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

? vollständig saniertes Dach (Mai 2026)

? Dichtbetonkeller

? Gasthermen-Zentralheizung, plus Fußbodenheizung, plus Kamin

? 2 Badezimmer

? 2 separate WCs

? Garten mit ca. 563 m²

? Terrasse und Wintergarten

? gepflegter Pool mit Holzdecks und Sichtschutz

? Hühnerstall und Genehmigung zur Kleintierhaltung

? eigener Brunnen und 2 Regenwasserzisternen

? Stellplatz vorhanden

? familienfreundliche ruhige Wohnlage

? unmittelbare Nähe zum Leithagebirge und Neusiedler See

? attraktives Potenzial für touristische Nutzung oder Vermietung

??????? Ideal für Familien

Diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Platz, Flexibilität und Lebensqualität legen. Die ruhige Wohnlage, die freundliche Nachbarschaft sowie die Nähe zu Schule und weiterer Infrastruktur sorgen für kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld.

Die vorhandenen Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen, während Terrasse und Wintergarten zum gemeinsamen Verweilen mit Familie und Freunden einladen.

Durch den zusätzlichen Wohnkeller wächst die nutzbare Fläche deutlich über die eigentliche Wohnfläche hinaus und schafft Freiräume für Hobbys, Arbeiten oder Gäste.

? Natur- und Freizeitregion vor der Haustür

Donnerskirchen zählt zu den gefragtesten Wohnorten rund um den Neusiedler See. Direkt vor der Haustür beginnt das **Leithagebirge**, das mit zahlreichen Wanderwegen, Laufstrecken und Mountainbike-Routen zu sportlichen Aktivitäten inmitten der Natur einlädt.

Nur wenige Minuten entfernt liegt der **Neusiedler See**, eine der bekanntesten Freizeit- und Erholungsregionen Österreichs. Wassersportler, Radfahrer, Naturfreunde und Weinliebhaber finden hier ganzjährig ein vielfältiges Angebot. Die Verbindung aus Natur, Kulinarik, Weinbau und Kultur macht die Region sowohl als Wohnort als auch als Urlaubsdestination besonders attraktiv.

Der Ort liegt am Kirschblütenweg und ist Teil des UNESCO Welterbe Naturparks Neusiedler See Leithagebirge.

? Interessante Perspektive für Anleger

Neben der Eigennutzung eröffnet diese Immobilie auch spannende Möglichkeiten für Investoren und touristische Konzepte.

Die Nähe zu den beliebten Ausflugs- und Urlaubsregionen rund um den Neusiedler See, die zusätzliche Nutzfläche im Wohnkeller sowie die flexible Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung oder Vermietung.

Denkbar sind beispielsweise:

- ? Ferienwohnungen oder Ferienapartments
- ?? Bed & Breakfast
- ? Gästehaus für Wein- und Radtouristen
- ? Unterkunft für Aktivurlauber
- ? Kombination aus Eigennutzung und Vermietung

Die hohe touristische Attraktivität der Region sorgt dabei für nachhaltiges Potenzial und vielfältige Nutzungsperspektiven.

? Kaufpreis: 548.000 €

Eine Immobilie, die sowohl Familien als auch Investoren anspricht und durch ihre zusätzliche Wohnreserve, ihre Lagequalität sowie die Nähe zu Leithagebirge und Neusiedler See überzeugt. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Vermieten und langfristige Wertentwicklung.

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 <5.000m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <8.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <5.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap