

Erstbezug - Moderne Doppelhaushälfte mit Panoramablick in Top-Lage von Eisenstadt



Objektnummer: 1643/165

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,40 m ²
Nutzfläche:	176,05 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	58,78 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



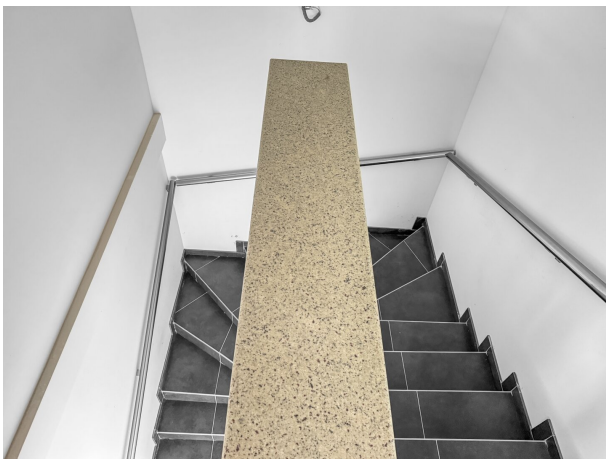
LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040









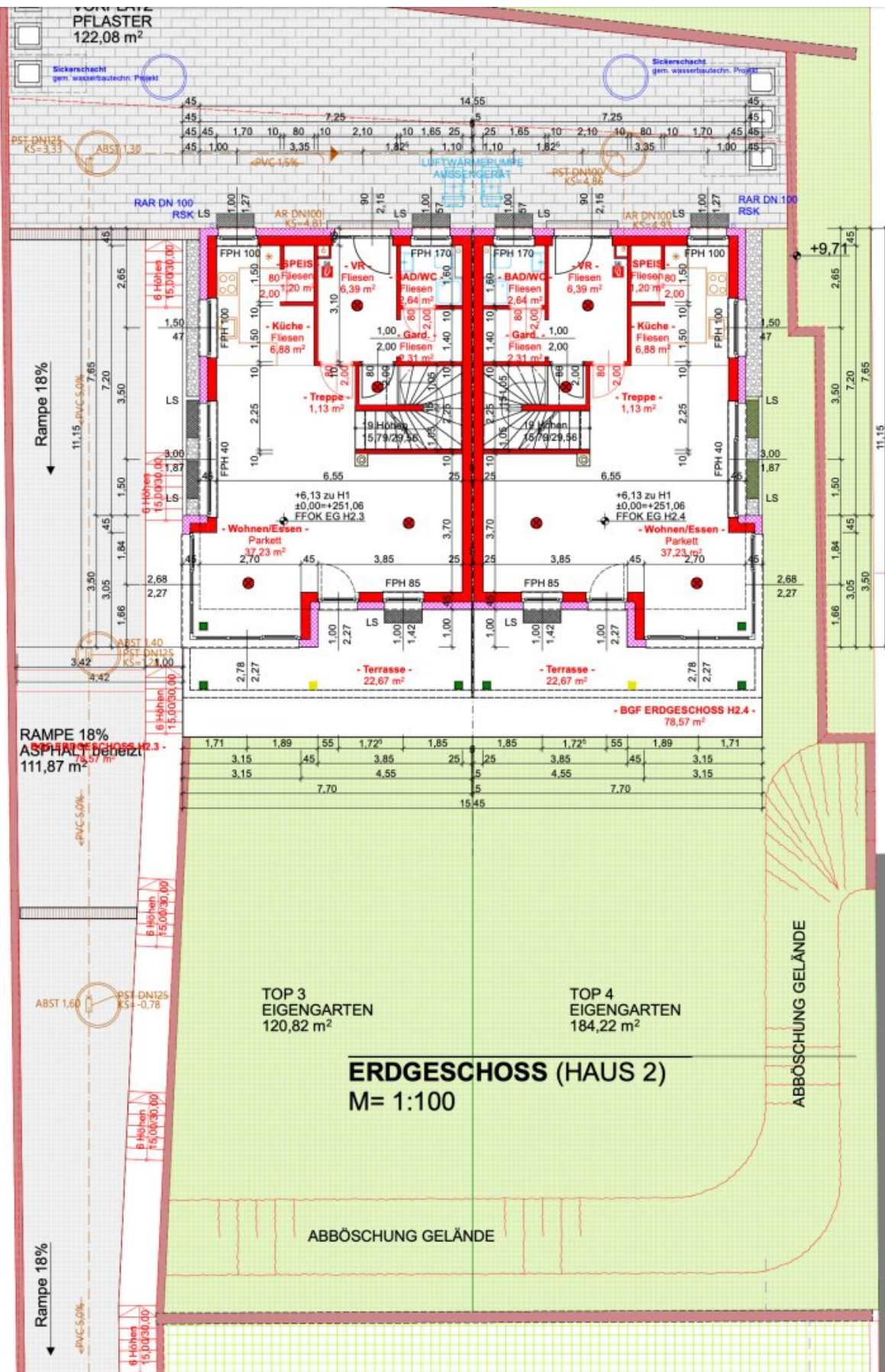


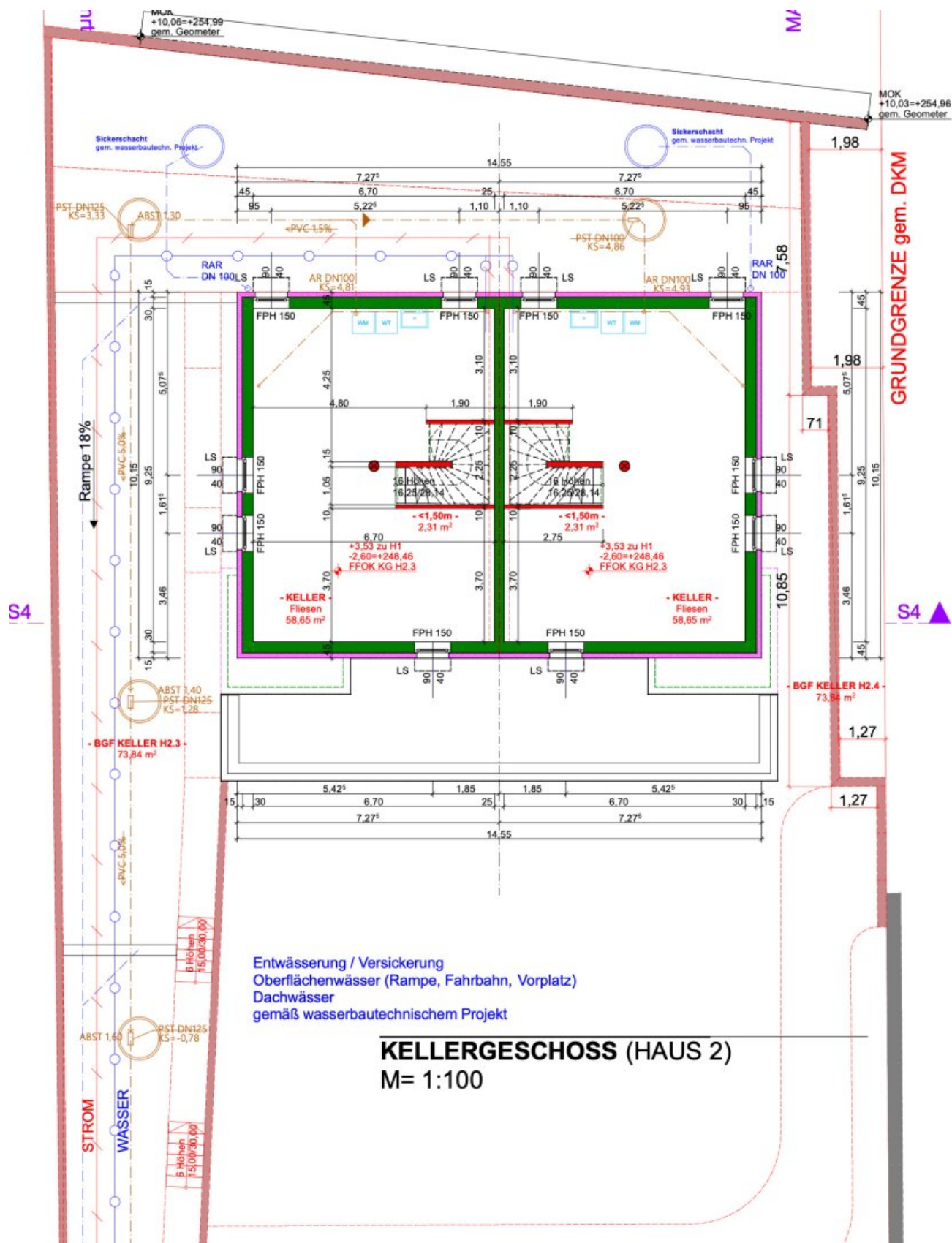






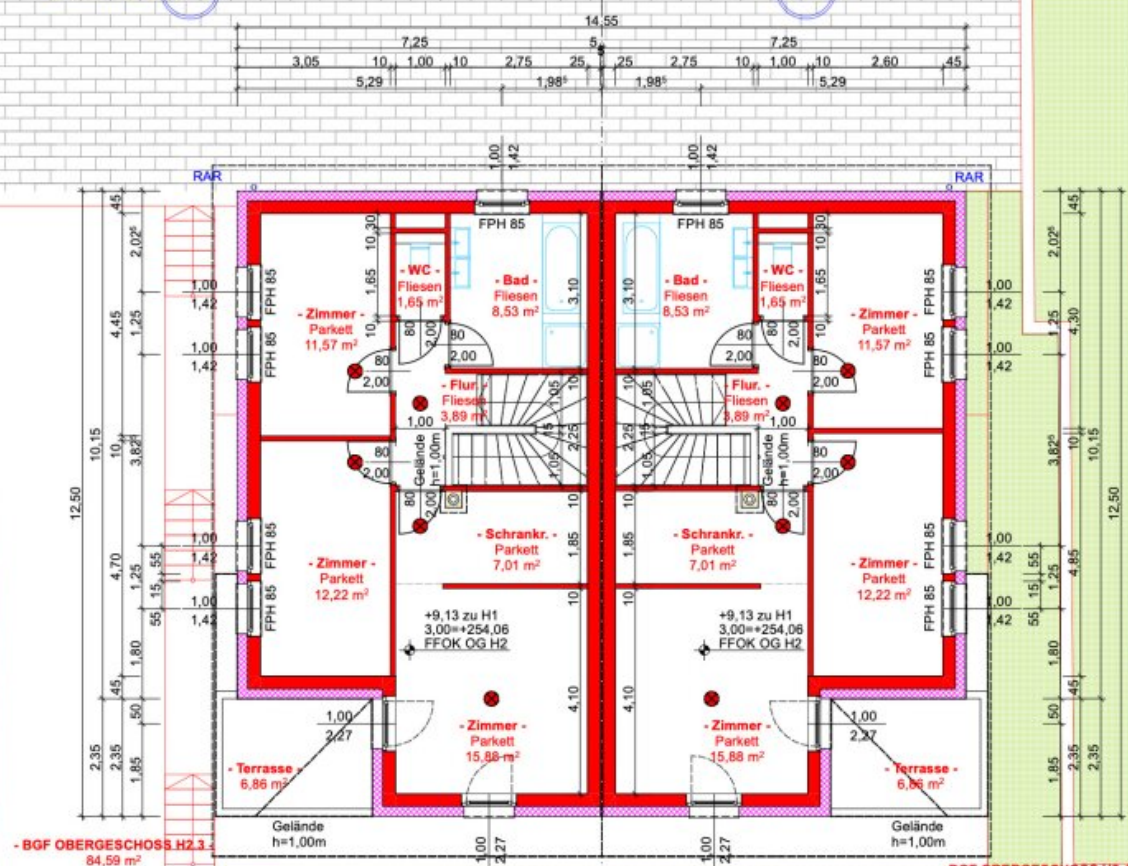




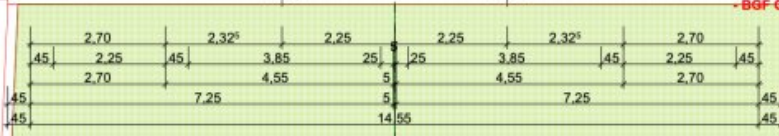


Sickerschacht
gem. wasserbautechn. Projekt

Sickerschacht
gem. wasserbautechn. Projekt



S4 ▲



TOP 3
EIGENGARTEN
120,82 m²

TOP 4
EIGENGARTEN
184,22 m²

OBER-/DACHGESCHOSS (HAUS 2)
M= 1:100

Objektbeschreibung

Exklusiver Erstbezug in Bestlage von Eisenstadt

Stilvolle Doppelhaushälfte mit Panoramablick über Eisenstadt bis zum Neusiedler See

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen morgens die Terrassentür, hören nichts außer Vogelgezwitscher und lassen Ihren Blick über Eisenstadt, die umliegende Landschaft bis hin zum Neusiedler See schweifen. Nur wenige Minuten später spazieren Sie entspannt in die historische Innenstadt. Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser außergewöhnlichen Doppelhaushälfte – ein Zuhause, das Ruhe, Natur, einen beeindruckenden Panoramablick und die Nähe zur Stadt auf einzigartige Weise miteinander verbindet.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Eisenstadts entstanden insgesamt vier moderne Doppelhaushälften (zwei Baukörper mit jeweils zwei Wohneinheiten), die höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort und Lebensqualität gerecht werden. Die Häuser wurden in den Jahren **2016/2017 errichtet** und im Jahr **2026 fertiggestellt**. Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig übergeben, das heißt ab **August 2026** können Sie Ihre Koffer packen und direkt in Ihr neues Zuhause einziehen.

Ein Wohnkonzept zum Wohlfühlen

Auf **117 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, großzügigen Wohnräumen und hochwertiger Ausstattung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher **Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich ein modernes **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC – ideal für Gäste oder den Alltag.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und holen den einzigartigen Ausblick direkt in Ihr Zuhause. Ob beim gemeinsamen Essen oder beim gemütlichen Fernsehabend – der Blick über die Landschaft begleitet Sie nahezu überall.

Die großzügig geplante Küchenfläche bietet ausreichend Platz, um Ihre persönliche Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu integrieren. Ob gemütliche Kochabende mit Familie und Freunden oder das schnelle Frühstück am Morgen – hier entsteht der perfekte Mittelpunkt Ihres Zuhauses. Auch hier sorgen ausreichend Fensterflächen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre beim Kochen.

Über die Treppe gelangen Sie in das **Obergeschoss**, wo sich **drei gut geschnittene Zimmer** befinden.

Das Master-Schlafzimmer wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Bodentiefes Fenster schenkt Ihnen bereits beim Aufwachen einen beeindruckenden Panoramablick. Ergänzt wird dieser Wohnraum durch einen begehbaren Kleiderschrank sowie den direkten Zugang zur Terrasse im Obergeschoss – der perfekte Ort für den ersten Kaffee des Tages.

Ein weiteres Highlight ist das stilvolle Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Zusätzlich steht im Obergeschoss ein separates WC zur Verfügung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Viel Platz im Keller

Auch das Untergeschoss überzeugt auf ganzer Linie. Der ca **60 m² große, hochwertig verfliese Keller** eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Fitnessraum, Hobbyraum, Heimkino, Spielzimmer, Wellnessbereich oder großzügige Lagerfläche – Ihrer Kreativität sind hier nahezu keine Grenzen gesetzt.

Terrasse und Garten – Ihr persönlicher Lieblingsplatz

Wohnen endet hier nicht an der Terrassentür – vielmehr erweitert sich Ihr Zuhause um einen wunderbaren Außenbereich, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt.

Über eine elegante Hebe-Schiebetüren im Essbereich und eine Terrassentür in Wohnzimmerbereich gelangen Sie direkt auf die rund **23 m² große Sonnenterrasse**, die nahtlos in den großzügigen Eigengarten übergeht. Dank der erhöhten Lage genießen Sie hier einen herrlichen Panoramablick über Eisenstadt - ein Ausblick, der zu jeder Tageszeit begeistert.

Ob ein entspanntes Frühstück in der Morgensonne, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden, ein gutes Glas Wein nach einem langen Arbeitstag oder einfach ein ruhiger Moment mit einem Buch – dieser Außenbereich schafft den perfekten Rahmen für unvergessliche Augenblicke und schenkt Ihnen jeden Tag ein Stück Urlaubsgefühl.

Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz für spielende Kinder, Haustiere oder Ihre ganz persönliche Wohlfühloase im Grünen. Ob liebevoll angelegte Blumenbeete, ein Gemüsegarten, eine gemütliche Lounge oder ein Pool – hier haben Sie genügend Freiraum, Ihre individuellen Gartenträume Wirklichkeit werden zu lassen und die warmen Monate in vollen Zügen zu genießen.

Hochwertige Ausstattung für modernes Wohnen

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und zeitlose Eleganz gelegt.

- Hochwertige Echtholzparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Fliesen in Vorraum, Küche und den Sanitärbereichen
- Großzügige Kunststofffenster
- Große Hebe-Schiebetüren zur Terrasse
- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- Moderne Luftwärmepumpe
- Schlüsselfertige Übergabe inklusive Bodenbelägen, Innentüren, fertig ausgemalten Wänden sowie vollständig ausgestatteten Sanitärbereichen
- Zwei KFZ-Abstellplätze inklusive

Hier heißt es: **Koffer packen, einziehen und wohlfühlen.**

Hinweis zum Baufortschritt

Die Häuser werden **schlüsselfertig** übergeben und sind **ab August 2026 bezugsfertig**.

Der überwiegende Teil der Arbeiten ist bereits abgeschlossen. Aktuell werden **lediglich die letzten Fertigstellungsarbeiten** durchgeführt. Im Innenbereich sind noch kleinere Abschlussarbeiten erforderlich, während im Außenbereich ausschließlich der Garten sowie die Zufahrtsstraße fertiggestellt werden. Der Rasen wurde teilweise noch nicht vollständig eingesät und wird im Zuge der Fertigstellung angelegt. Ebenso wird die Zufahrtsstraße noch betoniert.

Bitte beachten Sie, dass **einige Bilder ausschließlich im Bereich der Außenanlagen zu Visualisierungszwecken mittels Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet wurden**. Dabei wurden insbesondere der Garten und die Zufahrtsstraße dargestellt, wie sie nach vollständiger

Fertigstellung aussehen werden. **Die Innenräume sowie das Gebäude selbst entsprechen bereits weitgehend dem tatsächlichen Ausstattungsstandard; es sind lediglich noch kleinere Abschlussarbeiten bis zur schlüsselfertigen Übergabe erforderlich.**

Mein Service

Überzeugen Sie sich persönlich von dieser außergewöhnlichen Doppelhaushälfte in einer der begehrtesten Wohnlagen Eisenstadts und erleben Sie den einzigartigen Panoramablick selbst. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause präsentieren zu dürfen.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

? +43 664 4224040

Lage & Infrastruktur

Eisenstadt zählt zu den begehrtesten Wohnorten des Burgenlands und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die historische Innenstadt erreichen Sie bequem in wenigen Gehminuten. Gleichzeitig profitieren Pendler von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn gelangen Sie rasch nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Eine Lage, die Ruhe, Natur und Urbanität auf ideale Weise miteinander verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap