Wohnen mit Wow-Faktor – 2 Wohneinheiten, Gartenparadies, Naturbadeteich, Klima & PV Nähe Eisenstadt



Objektnummer: 1643/177

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7011 Siegendorf
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,43 m²
Nutzfläche:	273,74 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	77,07 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18

734

T +4
H +4

Ger
Verf



























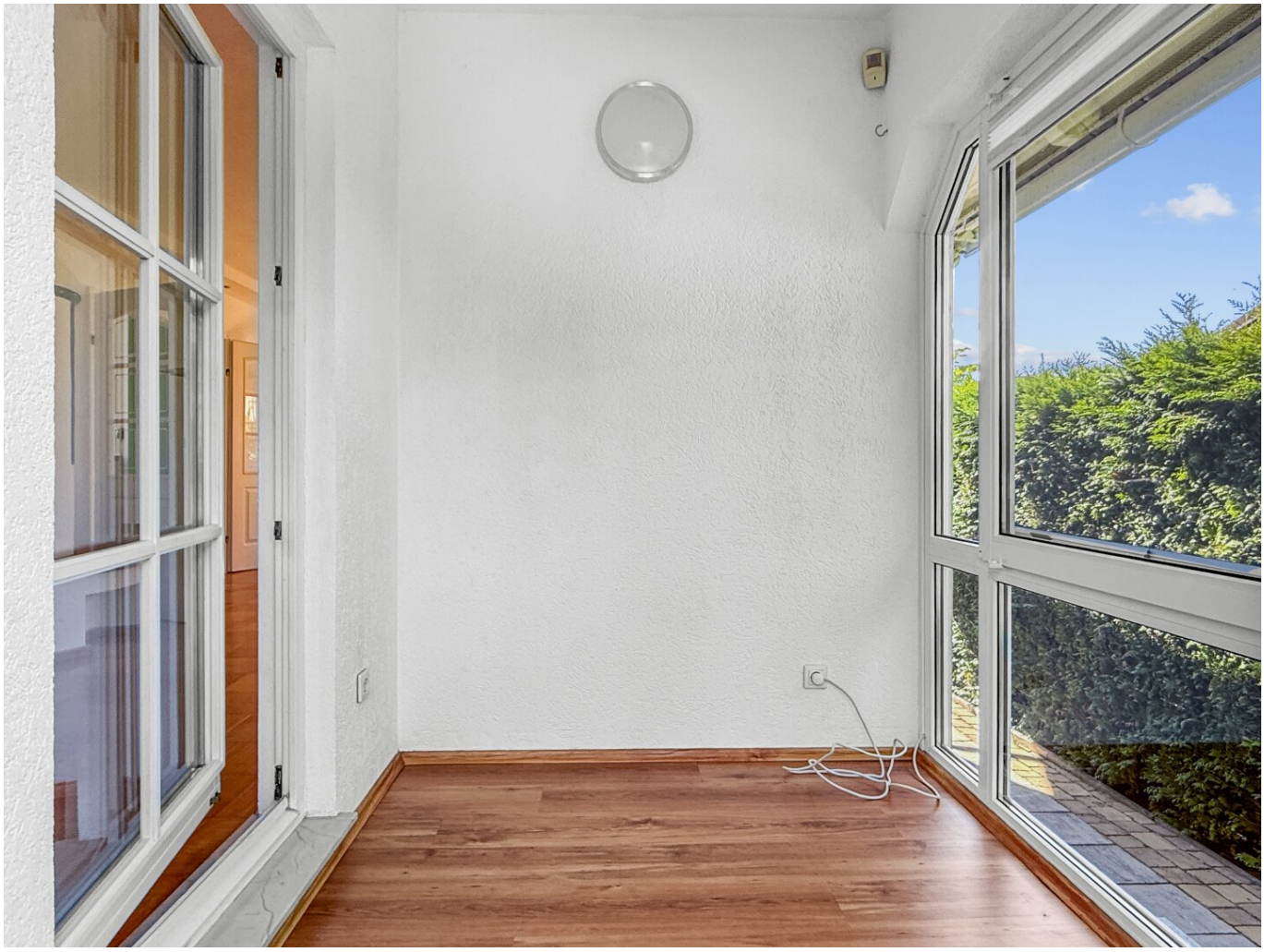














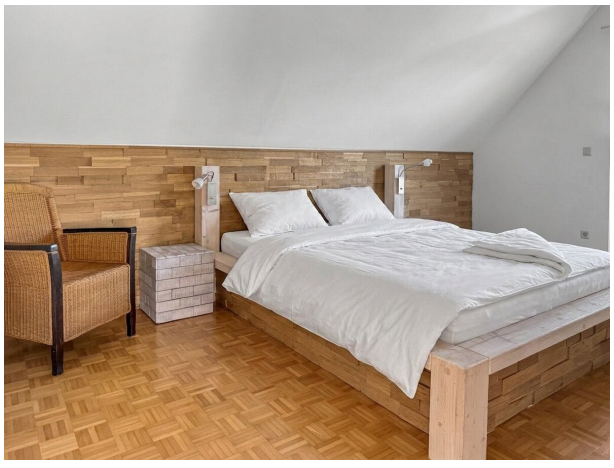


















































































































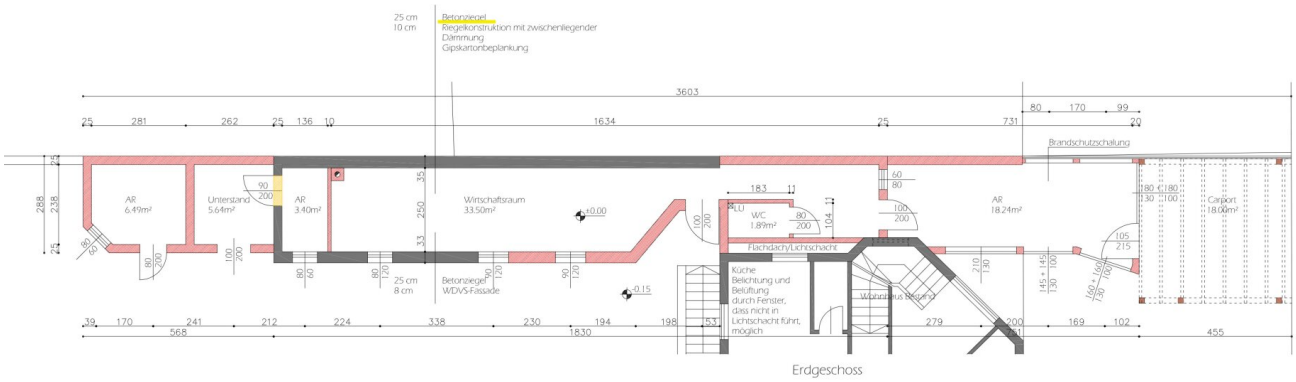




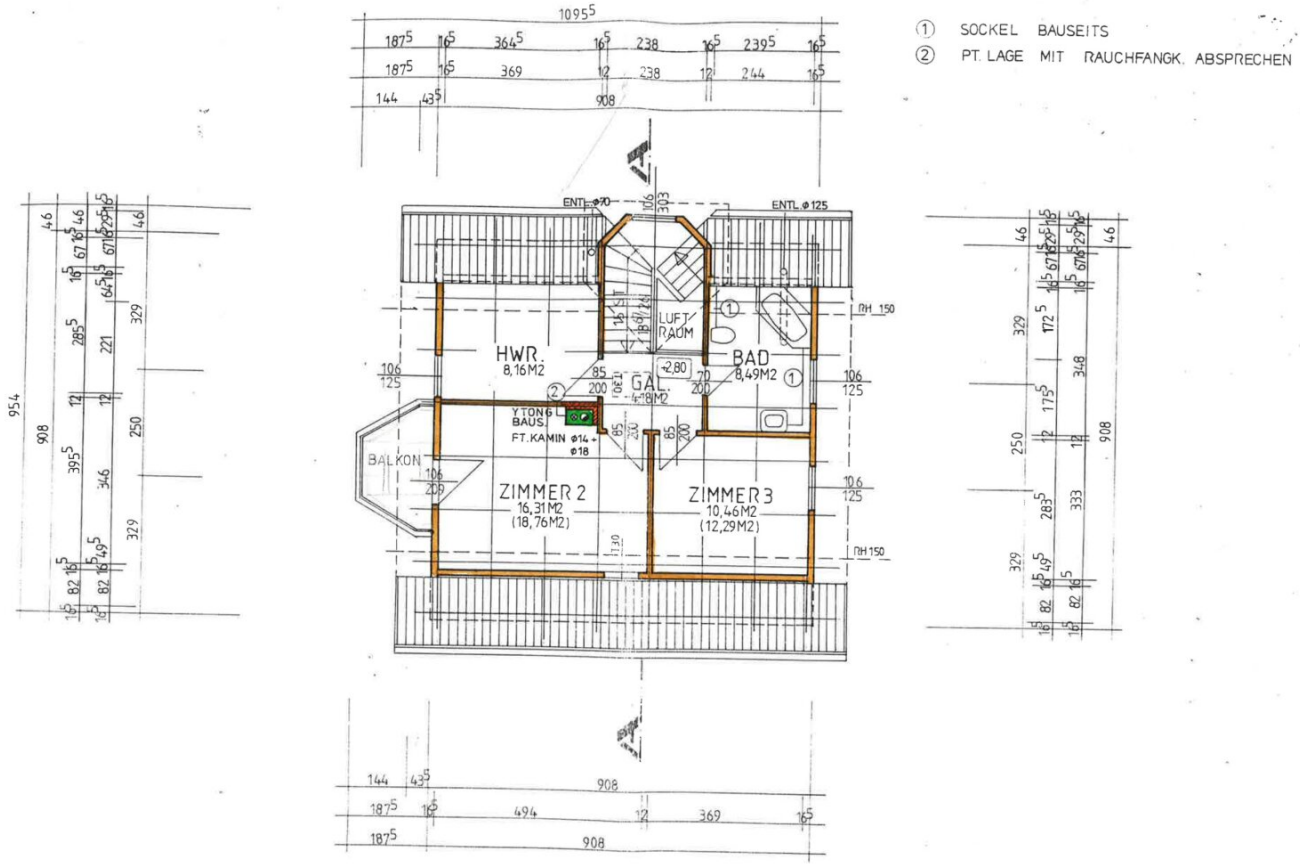






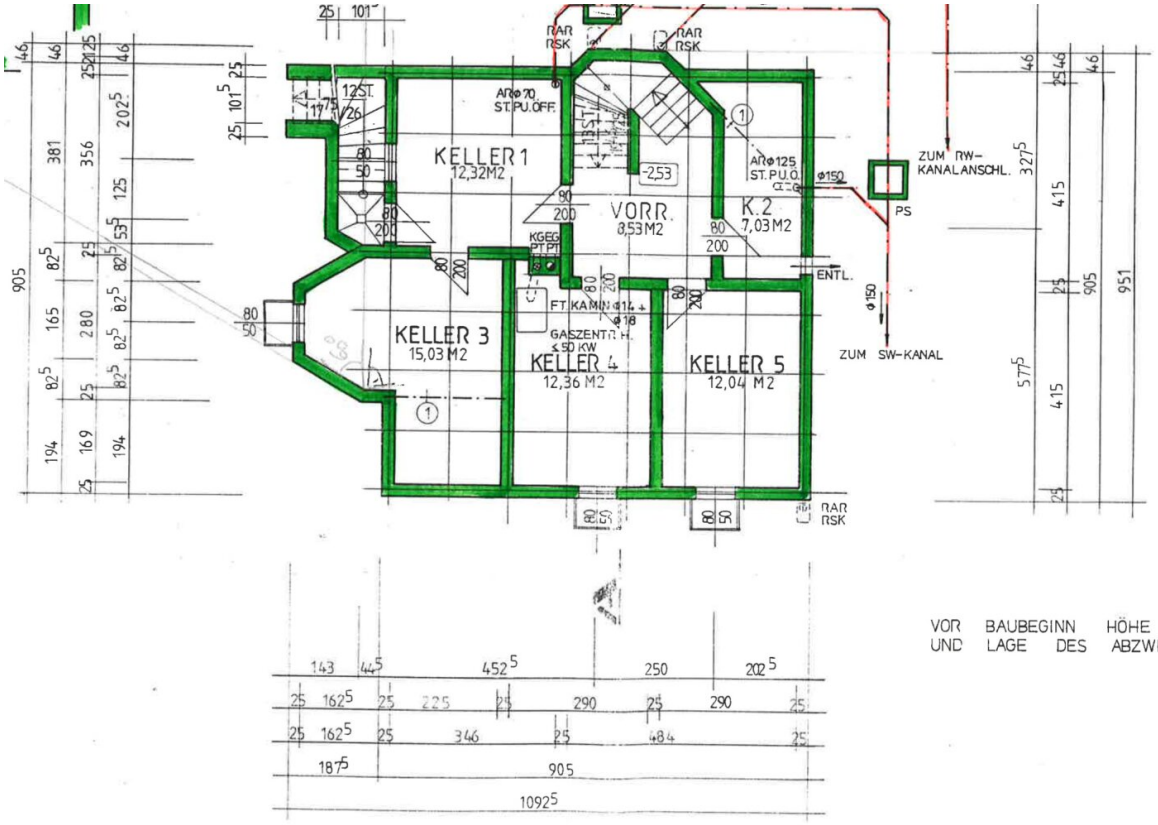


Erdgeschoss

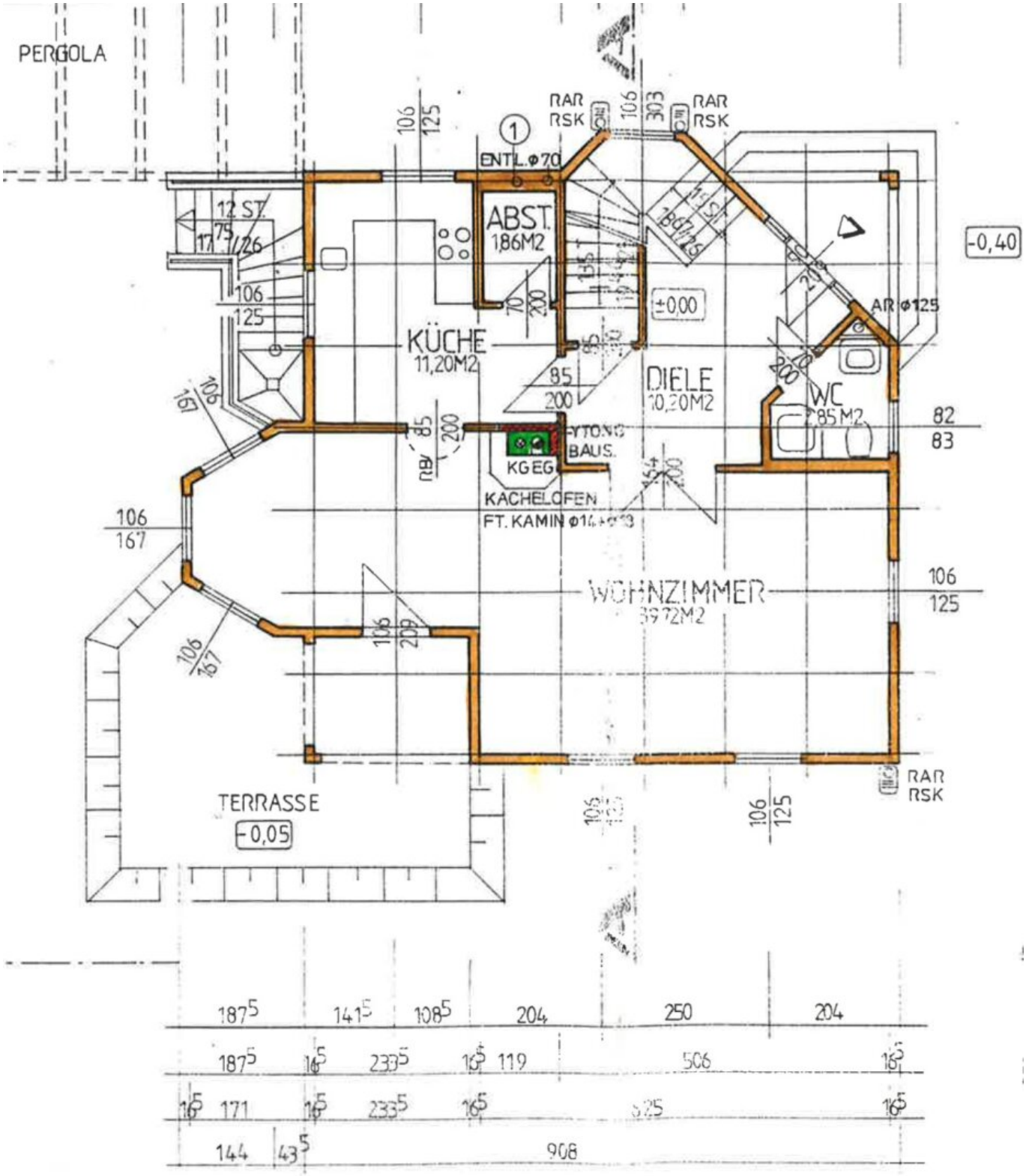


① SOCKEL BAUSEITS

② PT. LAGE MIT RAUCHFANGK. ABSPRECHEN



VOR BAUBEGINN HÖHE DES ORTSKANALS UND LAGE DES ABZWEIGERS PRÜFEN


PERGOLA
RAR RSK
RAR RSK
ENTL. Φ70
ABST. 1,86M2
12 ST.
KÜCHE 11,20M2
DIELE 10,20M2
WC 1,85 M2
AR Φ125
±0,00
-0,40
KG EG
KACHELOFEN
WOHNZIMMER 39,72M2
TERRASSE
-0,05
RAR RSK
187,5
141,5
108,5
204
250
204
506
119
171
233,5
525
144
43,5
908

Objektbeschreibung

Wohnen, leben & genießen – Einfamilienhaus mit separater Wohneinheit, Naturbadeteich & traumhaftem Garten Nähe Eisenstadt

Dieses besondere Zuhause am ruhigen Siedlungsrand von **Siegendorf** vereint großzügiges Familienleben, Arbeiten von zu Hause oder Mehrgenerationenwohnen mit einem außergewöhnlichen Gartenparadies. Die **separate, ganzjährig nutzbare Wohneinheit** eröffnet dabei besonders viele Möglichkeiten – ob für zwei Generationen, als Homeoffice, Praxis, Studio, Gästebereich oder als eigener Rückzugsort für erwachsene Kinder. Umgeben von einem herrlich grünen, uneinsichtigen Garten mit **Naturbadeteich, großzügigen Terrassenflächen und viel Privatsphäre** entsteht hier ein Zuhause für Menschen, die **Wohnkomfort, Natur und Flexibilität** miteinander verbinden möchten.

Auch technisch und energetisch hat die Immobilie einiges zu bieten: **2024 wurde eine neue Luftwärmepumpe mit komfortabler WLAN-Steuerung** errichtet, eine **Photovoltaikanlage mit 9 kWp**, **Klimaanlage**, ein gemütlicher **Kachelofen** sowie eine bereits vorhandene **E-Ladestation** sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Für Fahrzeuge stehen eine **Garage sowie ein Carport mit Platz für zwei weitere Autos** zur Verfügung. Der vollständig unterkellerte Bereich schafft darüber hinaus wertvolle zusätzliche Nutz- und Freizeitflächen.

Bereits beim Betreten spürt man: Hier wurde über viele Jahre ein echtes Zuhause geschaffen. Das ursprünglich **1994 in Holzriegelbauweise mit massivem Keller errichtete Wohnhaus** wurde laufend gepflegt, instand gehalten und immer wieder modernisiert. Ergänzt wird es durch ein Nebengebäude bzw. eine **separate, ganzjährig nutzbare Wohneinheit**, die 2023 neu errichtet bzw. in Teilen generalsaniert und in **Ziegelmassivbauweise** ausgeführt wurde.

Hier heißt es tatsächlich: **Koffer packen, einziehen und genießen.**

Erleben Sie die Immobilie im Video

Dieses besondere Zuhause mit **zwei Wohneinheiten, Naturbadeteich und traumhaftem Garten** muss man erleben. Begleiten Sie mich auf einem Rundgang und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie. **Hier klicken und Immobilienvideo ansehen.**

Das Wohnhaus – ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter

Das Haupthaus bietet rund **114 m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, und ist darüber hinaus **vollständig unterkellert**.

Der **einladende Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe**. Von dort aus erschließen sich sämtliche Räume auf komfortable und übersichtliche Weise.

Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige **Wohn- und Essbereich**. Zahlreiche Fensterflächen bringen viel Tageslicht ins Innere und schaffen eine wunderschöne Verbindung zum Garten. Ein **Kachelofen** sorgt gerade in den Wintermonaten für jene wohlige Wärme, die aus einem Haus ein Zuhause macht.

Ein kleiner **Wintergarten** erweitert den Wohnbereich und führt direkt auf die **neu verflieste Terrasse**. Morgens den ersten Kaffee mit Blick ins Grüne genießen, im Sommer die Türen öffnen und Wohnraum und Garten miteinander verschmelzen lassen – genau hier spielt sich das Leben ab.

Die separate Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet, die den Alltag komfortabel machen. Besonders praktisch ist die **versteckte Speisekammer**: Lebensmittelvorräte, Küchengeräte und alles, was nicht ständig sichtbar sein soll, findet hier seinen Platz.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein **WC mit Dusche und Handwaschbecken**.

Vom zentralen Vorraum aus sind sowohl das Obergeschoss als auch der Keller erreichbar.

Obergeschoss – private Rückzugsorte mit Blick ins Grüne

Im Obergeschoss stehen **drei Schlafräume** zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Familie, Kinder, Gäste oder einen zusätzlichen Arbeitsbereich. Eines der Zimmer verfügt über einen **kleinen Balkon mit wunderschönem Blick in den Garten und auf den Naturbadeteich**. Besonders am Abend wird dieser Platz zu einem kleinen Lieblingsort: hinausgehen, die Ruhe genießen und den Sonnenuntergang über dem eigenen Garten beobachten.

Das Badezimmer ist mit einer **Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion**, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet.

Für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen verfügt das Haus zusätzlich über eine **Klimaanlage**.

Viel mehr als klassische Kellerfläche

Auch der vollständig unterkellerte Bereich überrascht mit seiner teilweise wohnlichen Ausführung. Schöne Fliesenböden und unterschiedlich nutzbare Räume schaffen zusätzliche Fläche für Freizeit, Hobby und Stauraum.

Ein Raum wurde mit modernen **Akustikpaneelen** ausgestattet und eignet sich beispielsweise hervorragend als Hobby- oder Fitnessraum. Hier würde sich auch ein Heimkino anbieten mit

Beamer. Ein weiterer Raum präsentiert sich mit dekorativen Tapeten und Vinylboden und verfügt über einen **direkten Ausgang in den Garten**.

Darüber hinaus gibt es ein separates **WC mit Handwaschbecken, einen Abstellraum** sowie eine gemütliche **Kellerbar mit Möglichkeiten zur Weinlagerung**. Von dort gelangt man in einen weiteren kleinen Raum, in dem sich zusätzlich eine Dusche befindet.

Gerade der direkte Gartenzugang macht diesen Bereich im Sommer besonders praktisch – nach dem Baden im Naturpool gelangt man direkt ins Haus, ohne durch die eigentlichen Wohnräume gehen zu müssen.

Separate Wohneinheit

Ein besonderes Highlight ist die **zweite, vom Haupthaus getrennte Einheit**. Sie wurde **2023 neu errichtet** und in Ziegelmassivbauweise ausgeführt. Der Zugang ist sowohl über den Garagenbereich als auch über den Garten möglich. Ursprünglich als hochwertiger Homeoffice-Bereich konzipiert, bietet sie die Ausstattung einer **eigenständigen Wohneinheit**.

Eine komfortable Einbauküche mit Barelement bildet gemeinsam mit dem Wohnbereich einen modernen Aufenthaltsraum. Hinzu kommen ein Badezimmer mit **Dusche, Waschbecken und WC** sowie ein eigener Büroraum mit wunderschönem Blick in den Garten.

Die Einheit ist **klimatisiert** und wird mittels **Infrarotpaneelen beheizt**, wodurch sie ganzjährig genutzt werden kann.

Ob als Büro für Selbstständige, Praxis, Studio, Gästewohnung, Bereich für ein erwachsenes Kind oder als zweite Wohneinheit für Eltern bzw. Großeltern – diese zusätzliche Fläche macht die Immobilie außergewöhnlich flexibel.

Privatleben und Beruf können hier perfekt miteinander verbunden werden, ohne dass der Arbeitsbereich Teil des eigentlichen Wohnhauses sein muss.

Garten & Terrassen – ein privates Naturparadies

Wer Natur liebt, wird sich wahrscheinlich spätestens hier in diese Immobilie verlieben. Der großzügige, ebene Garten ist geprägt von **gewachsenem Baumbestand, viel Grün und zahlreichen natürlichen Schattenplätzen**. Das gesamte Grundstück ist **eingezäunt und uneinsichtig**, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre entsteht.

Im Mittelpunkt steht der wunderschöne **Naturbadeteich mit neuer Teichpumpe**. Statt klassischer Poolatmosphäre erwartet die zukünftigen Eigentümer hier ein Stück Natur direkt vor der Haustüre.

Vogelgezwitscher am Morgen, ein Sprung ins Wasser an heißen Sommertagen, ein Glas Wein

in der Nachmittagssonne oder lange Grillabende mit Freunden – dieser Garten ist nicht nur Außenfläche, sondern zusätzlicher Lebensraum. Besonders schön: Aufgrund der Ausrichtung lässt sich hier die **Nachmittags- und Abendsonne** wunderbar genießen.

Gleich **zwei unterschiedliche Terrassenbereiche** laden dazu ein, möglichst viel Zeit im Freien zu verbringen.

Die Terrasse beim Haupthaus ist über den erweiterten Wohnbereich bzw. Wintergarten erreichbar und wurde **neu verfliest**. Sie verbindet das Haus unmittelbar mit dem Garten.

Eine weitere Terrasse ist vom Garten sowie über den Kellerbereich und die 2. Wohneinheit erreichbar und bildet einen geschützten Platz für gesellige Stunden. Ein **fix integrierter Grill sowie ein Pizzaofen** machen sie zum perfekten Ort für Grillabende und Sommerfeste.

Die Pergola verfügt über eine **flexible textile Überdachung**, die je nach Wetter geöffnet bzw. geschlossen werden kann.

Jede Menge Platz auch abseits des Wohnens

Angrenzend zur zweiten Wohneinheit befinden sich **drei** zusätzliche **Neben- und Lagerräume**, die beispielsweise für Gartengeräte, Fahrräder oder Holz genutzt werden können. Ganz hinten am Grundstück befindet sich darüber hinaus ein **Holzschuppen**.

Auch der liebevoll gestaltete Vorgarten unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Anwesens.

Die **gesamte Immobilie wurde laufend gepflegt und instand gehalten** sowie durch regelmäßige Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen kontinuierlich aufgewertet. Zuletzt wurde unter anderem eine **neue Feuermauer errichtet**. Das Grundstück wurde **vermessen und ist im Grenzkataster eingetragen**.

Moderne Technik & niedrigerer Energiebedarf

Auch technisch wurde in den vergangenen Jahren investiert.

Die Beheizung des Haupthauses erfolgt über eine **Luftwärmepumpe, die 2024 komplett erneuert wurde**. Dank WLAN-Anbindung lässt sich die Temperatur komfortabel auch von unterwegs steuern. Zusätzlich wurde eine **Photovoltaikanlage mit rund 9 kWp Leistung** installiert. Eine **E-Ladestation** für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls bereits vorhanden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine **Garage** für **1 KFZ** sowie ein **Carport mit Platz für ein weiteres Auto** zur Verfügung.

Mein Service

Überzeugen Sie sich persönlich von diesem **vielseitigen Zuhause in ruhiger Siedlungslage am Rande von Siegendorf** und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet. Genießen Sie den großzügigen, uneinsichtigen Garten, den idyllischen Naturbadeteich und das besondere Zusammenspiel aus **Wohnen, Arbeiten und Natur**.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause mit all seinen Facetten persönlich präsentieren zu dürfen.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

Lage und Infrastruktur – ruhig wohnen und trotzdem bestens angebunden

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Siedlungslage am Rand von Siegendorf**. Genau diese Kombination macht die Lage besonders attraktiv: Zu Hause genießt man Garten, Ruhe und Privatsphäre, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens und die Landeshauptstadt Eisenstadt in 5 Autominuten erreichbar sind.

Siegendorf verfügt über eine gute Infrastruktur für Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung. Auch eine Apotheke ist direkt in Siegendorf vorhanden.

Verkehrstechnisch profitiert die Region insbesondere von der guten Erreichbarkeit der **A3 Südost Autobahn und der S31 Burgenland Schnellstraße**. Die S31 führt über den Knoten Eisenstadt zur A3 und bietet damit eine gute Anbindung sowohl in Richtung Wien als auch in Richtung Mattersburg und Mittelburgenland.

Damit eignet sich die Lage auch hervorragend für Pendler, die **naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.**

Freizeit & Lebensqualität – wohnen, wo andere Urlaub machen

Die Region bietet einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Direkt in Siegendorf befinden sich ein **Freibad mit Schwimm-, Sprung-, Erlebnis- und Kinderbereich** sowie der Vitalparcours mit sieben unterschiedlichen Lauf- und Walkingrouten zwischen 1 und 14 Kilometern. Wanderwege führen durch Weingärten, Wälder und die typisch burgenländische Landschaft.

Auch Radfahrer kommen hier voll auf ihre Kosten: Die durch Siegendorf führenden

Verbindungsradwege **B31 und B311** schaffen Anschluss an den bekannten **B10 Neusiedler See-Radweg** sowie an den Festivalradweg. Die gesamte Region rund um den Neusiedler See verfügt über ein weitläufiges Radwegenetz mit rund **1.000 Kilometern** und zahlreichen familienfreundlichen und landschaftlich reizvollen Routen.

Der nahegelegene **Neusiedler See** eröffnet darüber hinaus unzählige Möglichkeiten für entspannte Sommertage und sportliche Freizeitgestaltung – von Baden und Radfahren über Segeln und Wassersport bis hin zu Ausflügen in die bekannten Weinorte der Region. Der B10 führt unter anderem durch die einzigartige Landschaft des UNESCO-Welterbes und verbindet zahlreiche Strandbäder, Aussichtspunkte und kulinarische Ausflugsziele miteinander.

Auch kulturell und kulinarisch hat die Umgebung viel zu bieten: **Rust, Mörbisch am See mit der Seebühne, St. Margarethen mit dem Steinbruch sowie Eisenstadt mit Schloss Esterházy** zählen zu den beliebten Ausflugszielen der Region. Siegendorf selbst ist von Weinbau geprägt – Buschenschanken, Weingärten und die pannonische Landschaft vermitteln jenes typische burgenländische Lebensgefühl, das die Region so besonders macht.

Eine Lage, die Ruhe und Natur direkt vor der Haustüre bietet und gleichzeitig Stadt, Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vereint.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <3.500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap