Gartenpoesie & Weitblick – ein Zuhause mit Seele und Raum für Ihre Träume | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26611

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1987
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	290,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	950,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	890.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.














ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

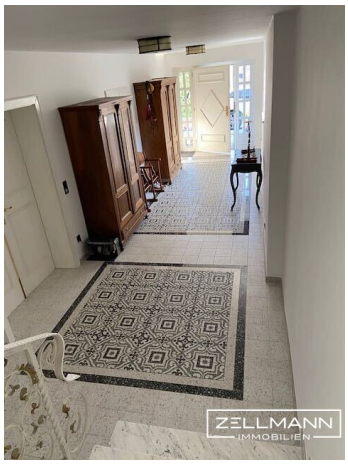



ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN








ZELLMANN
IMMOBILIEN




ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
















ZELLMANN
IMMOBILIEN















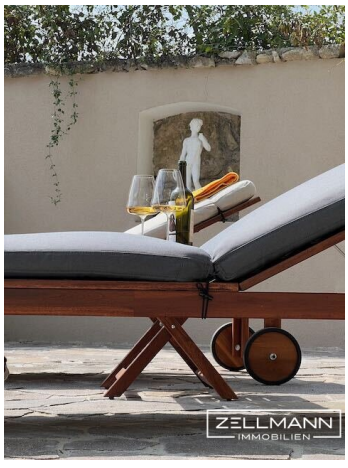



ZELLMANN
IMMOBILIEN

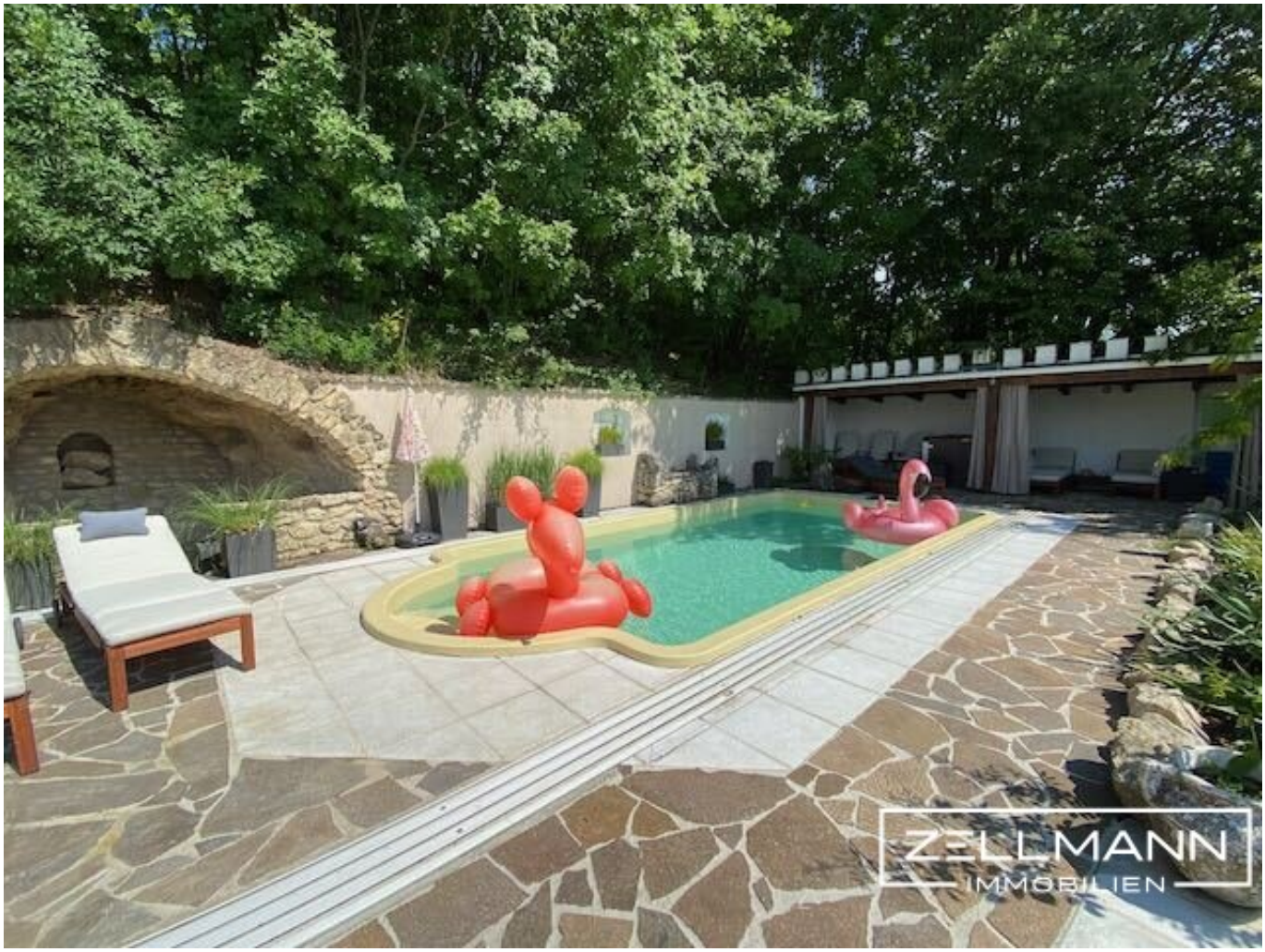

ZELLMANN
IMMOBILIEN

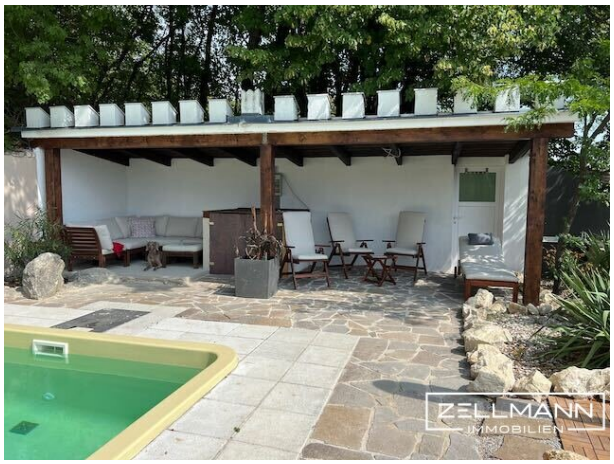

ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN





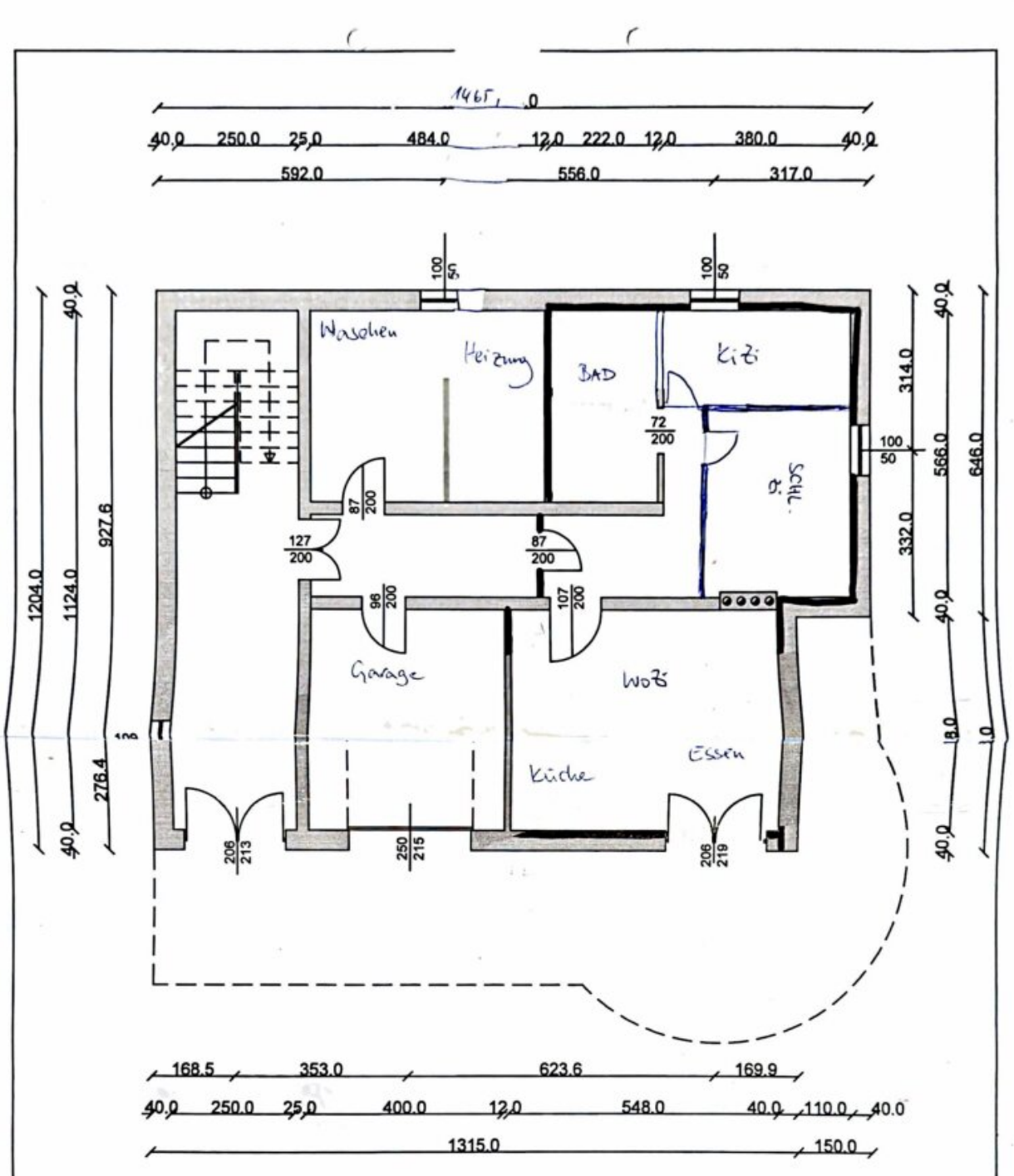


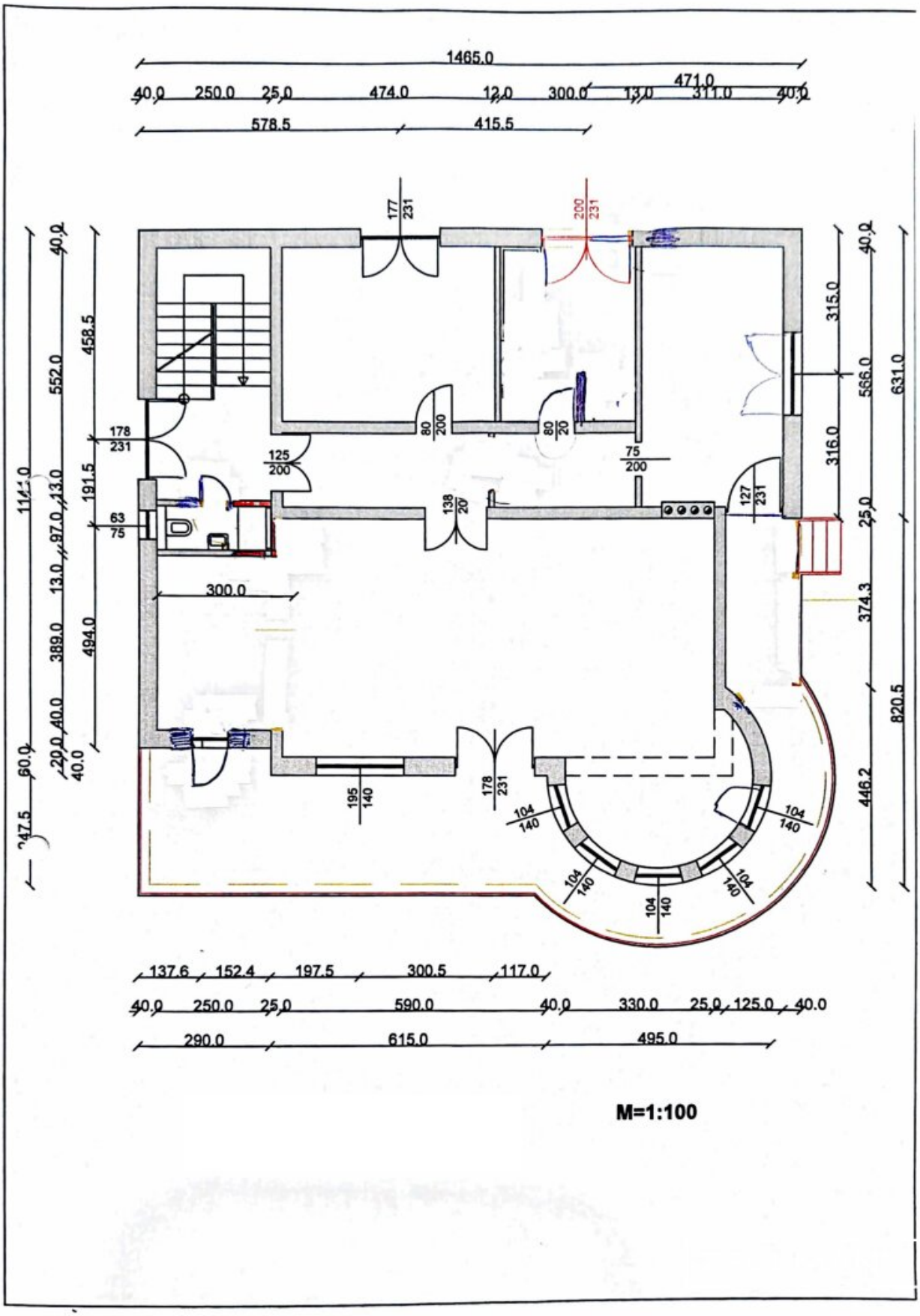




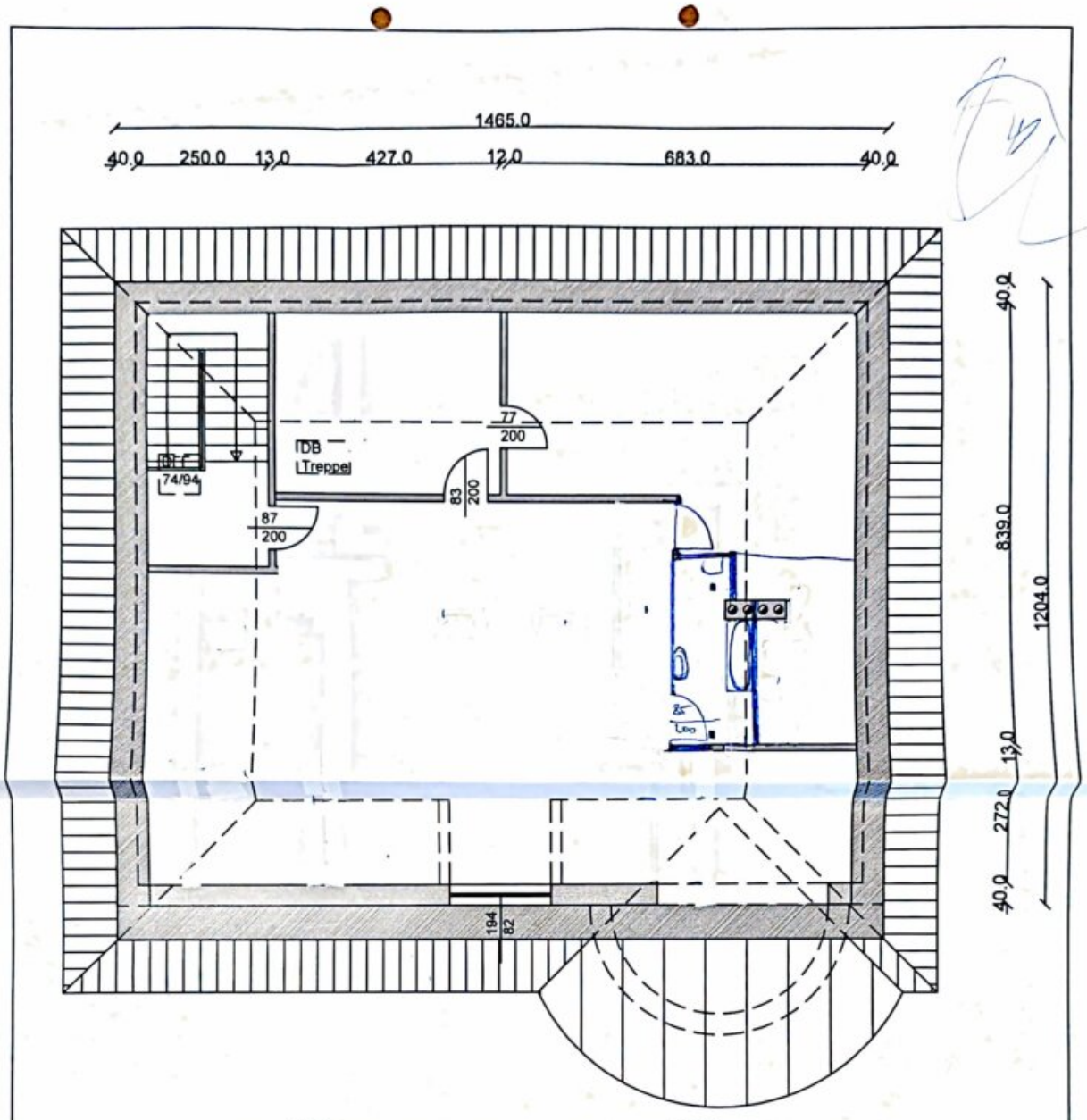

ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


1467,0
40.0 250.0 25.0 484.0 12.0 222.0 12.0 380.0 40.0
592.0 556.0 317.0
100 50
100 50
Waschen
Heizung
BAD
Kizi
72 200
100 50
Schl. zi.
87 200
127 200
87 200
96 200
107 200
Garage
Wo zi
Küche
Essen
206 213
250 215
206 219
1204.0
1124.0
927.6
276.4
40.0
314.0
332.0
566.0
646.0
168.5 353.0 623.6 169.9
40.0 250.0 25.0 400.0 12.0 548.0 40.0 110.0 40.0
1315.0 150.0
M=1:100
FeWo


1465.0
471.0
40.0 250.0 25.0 474.0 12.0 300.0 13.0 311.0 40.0
578.5
415.5
177 231
200 231
315.0
566.0
316.0
631.0
458.5
552.0
191.5
494.0
178 231
125 200
80 200
80 20
75 200
127 231
138 20
63 75
300.0
374.3
820.5
446.2
195 140
178 231
104 140
104 140
104 140
104 140
104 140
137.6 152.4 197.5 300.5 117.0
40.0 250.0 25.0 590.0 40.0 330.0 25.0 125.0 40.0
290.0 615.0 495.0

M=1:100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS **M=1:100**

Objektbeschreibung

Ein Haus mit Seele. Ein Garten fürs Herz. Ein Zuhause voller Möglichkeiten.

Ein Kaffee im Freien, der Blick über Eisenstadt bis zum Neusiedler See, ein Nachmittag zwischen Garten, Pool und einem guten Buch: Dieses Haus eröffnet eine sehr persönliche Vorstellung vom Wohnen. Eine, in der **Natur, Familie, Kreativität und Zeit für sich** ihren Platz finden.

Auf einem Grundstück von ca. 1.118 m² verbindet es rund 290 m² Wohnfläche mit einer liebevoll gestalteten Gartenlandschaft. Unterschiedliche Ebenen, großzügige Gemeinschaftsbereiche und eigenständige Rückzugsräume geben dem Haus seinen besonderen Charakter. Hier ist Platz für Menschen, die ihr Zuhause mit eigenen Ideen füllen und den Garten als Teil ihres Lebens verstehen.

QUICK READ – Die Immobilie auf einen Blick

- **Grundstück:** ca. 1.118 m²
- **Wohnfläche:** ca. 290 m²
- **Garten:** mit Pool, gewachsener Bepflanzung und liebevoll gestalteten Plätzen zum Entspannen und Genießen
- **Terrassen:** 3 Terrassen mit insgesamt ca. 75,81 m²
- **Raumkonzept:** großzügiges Wohnen, persönliche Rückzugsräume und Platz für Familie, Kreativität und Homeoffice
- **Separat nutzbarer Wohnbereich:** mit eigener Küche und eigenem Bad – vielseitig in das persönliche Wohnkonzept integrierbar
- **Dachgeschoss:** flexibel gestaltbar – zusätzliche Schlafzimmer mit überschaubarem Aufwand möglich

- **Sanitär:** 3 Badezimmer und 4 WCs
- **Nebenflächen & Parken:** 4 Abstellräume, 1 Garage und 2 weitere Stellplätze
- **Baujahr & Sanierung:** 1987; umfassend saniert im Jahr 2021
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

Wohnen mit Charakter – Platz für das eigene Leben

Geschwungene Raumformen, große Fensterflächen und die Gliederung über mehrere Ebenen verleihen diesem Haus eine eigenständige Architektur. Beim Rundgang eröffnen sich immer wieder neue Blickwinkel, Verbindungen nach draußen und Bereiche, denen man ganz persönlich eine Aufgabe geben möchte.

Die **zentrale Wohnebene** schafft Raum für das gemeinsame Leben. Wohnen, Essen und Kochen finden hier zusammen: für Gespräche beim Zubereiten des Abendessens, einen langen Sonntag am Esstisch oder Besuch, der gerne noch ein wenig bleibt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und beziehen Garten und Landschaft in das Wohnen ein.

Die weiteren Räume bieten Platz für Schlafen, Arbeiten, Gäste und persönliche Interessen. So kann sich der Alltag zwischen lebendigem Miteinander und wohltuendem Rückzug entfalten.

Raumstruktur – Gemeinsamkeit und Eigenständigkeit

Ein besonderer Vorzug ist der **separat nutzbare Wohnbereich mit eigenem Eingang, liebevoll gestalteter Wohnküche, 2 Schlafräume und ein sehr hochwertiges Bad**. Er eröffnet Möglichkeiten für Gäste, erwachsene Kinder oder Angehörige, die Nähe schätzen und zugleich ihren eigenen Tagesrhythmus bewahren möchten.

Auch wer selbstständig tätig ist und einen Teil seines beruflichen Alltags von zu Hause aus organisiert, kann die räumliche Vielfalt für sich entdecken: Ein persönliches Arbeitszimmer für Planung, Korrespondenz oder die Organisation des eigenen Betriebs lässt sich gut in ein solches Wohnkonzept einfügen.

Für kreative Menschen liegt ein weiterer Reiz darin, den eigenen Interessen Raum geben zu können – etwa zum Malen, Schreiben, Entwerfen oder für ein lieb gewonnenes Hobby. Die unterschiedlichen Bereiche laden dazu ein, **Familie, Arbeit und persönliche Freiräume** passend zum eigenen Leben miteinander zu verbinden.

Garten & Terrassen – Lieblingsplätze unter freiem Himmel

Der Garten prägt das Lebensgefühl dieser Liegenschaft. Auf ca. 950 m² verbinden sich gewachsene Bepflanzung, Naturstein, verschiedene Ebenen und liebevoll gestaltete Sitzplätze zu einem abwechslungsreichen Außenbereich. Hier kann man durch den Garten gehen, Neues entdecken, sich um Pflanzen kümmern und den Wechsel der Jahreszeiten bewusst erleben.

Die **drei Terrassen** schaffen unterschiedliche Orte für den Alltag im Freien: zum Frühstücken, Lesen oder Zusammensitzen mit Freunden. Der Pool ergänzt diesen Garten um sommerliche Stunden am Wasser. Dazwischen bleibt Raum, um sich zurückzuziehen und den Blick in die Weite schweifen zu lassen.

Wer gerne gärtnert, gestaltet und Zeit draußen verbringt, findet hier vieles, an dem er Freude haben kann. Diese Gartenlandschaft lädt dazu ein, sie mit Aufmerksamkeit weiterzuführen und nach den eigenen Vorstellungen wachsen zu lassen.

Ausstattung & Technik – Zeitgemäß ergänzt

Das 1987 errichtete Haus wurde **2021 umfassend saniert**. Die Maßnahmen umfassten Leitungen, Böden, Bäder, Fenster sowie große Teile der Haustechnik. Damit verbindet die Liegenschaft ihre individuelle Architektur mit wesentlichen technischen Erneuerungen.

Beheizt wird das Haus mittels **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung** . Drei Badezimmer und vier WCs unterstützen den Alltag mit mehreren Personen. Vier Abstellräume, eine Garage und zwei weitere Stellplätze ergänzen das Raumangebot um praktische Flächen für Aufbewahrung und Mobilität.

Energieausweis: HWB 81 kWh/(m²a), fGEE 1,09; gültig bis 16.08.2031.

Lage – Natur, Kultur und Alltag in Eisenstadt

Die erhöhte Lage mit ihrem **Blick über Eisenstadt bis zum Neusiedler See** verleiht dem Zuhause eine besondere Weite. Zugleich bietet die burgenländische Landeshauptstadt die Infrastruktur, die für ein dauerhaftes Zuhause wesentlich ist.

Nahversorgung und Familie: Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden. Ärztliche Versorgung, Apotheken und das Krankenhaus ergänzen das Angebot. Die Eisenstädter Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, Geschäften und Cafés bietet zudem Raum für einen Stadtbummel und Erledigungen im Alltag.

Öffentliche Verkehrsmittel: Der Eisenstädter Stadtbus verbindet die Stadtteile mit dem Zentrum und wichtigen Einrichtungen. Der Bahnhof und die regionalen Busverbindungen ergänzen die öffentliche Anbindung für Wege über die Stadtgrenzen hinaus.

Freizeit und Natur: Der Schlosspark und die Wald- und Wanderwege des Leithagebirges eröffnen Möglichkeiten, draußen unterwegs zu sein. Schloss Esterházy und das kulturelle Angebot Eisenstadts bereichern das Leben vor Ort. So lässt sich die Freude am eigenen Garten mit Naturerlebnissen, Kultur und städtischem Alltag verbinden.

Unser Resümee

Die besondere Qualität dieser Liegenschaft liegt im Zusammenspiel von Haus, Garten und den Möglichkeiten, die daraus für das eigene Leben entstehen. Die verschiedenen Ebenen, der separat nutzbare Wohnbereich und die vielen Plätze im Freien schaffen Raum für Gemeinsamkeit, Eigenständigkeit und persönliche Ideen.

Familien mit Freude am Garten, naturverbundene Menschen, kreative Persönlichkeiten und all jene, die Wohnen und einen persönlichen Arbeitsbereich verbinden möchten, können hier ihren eigenen Rhythmus finden.

Ein Zuhause mit Charakter und Herzlichkeit – für Menschen, die gerne gestalten, ihren Garten leben und einen Ort suchen, an dem sie sich entfalten können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden

üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap