Ein kleines Refugium mit großzügigem Garten - Lebensqualität nahe dem Neufelder See



Objektnummer: 1643/204

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2491 Hornstein
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	165.000,00 €

Infos zu Preis:

Jährliche Pacht: EUR 7.662,95,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

































































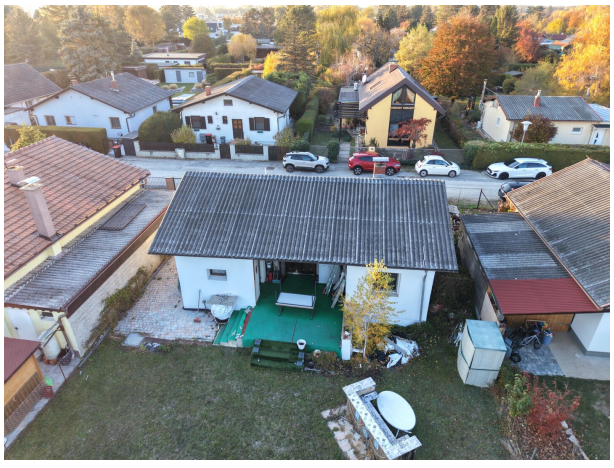
















Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem sich der Alltag nach Urlaub anfühlt

Nur **wenige Gehminuten vom beliebten Neufelder See** entfernt, eingebettet in eine ausgesprochen ruhige Wohnstraße von Hornstein, erwartet Sie ein charmantes Zuhause, das Entspannung, Privatsphäre und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besondere Weise vereint.

Ein Frühstück auf der Terrasse, sonnige Nachmittage im weitläufigen Garten oder ein spontaner Spaziergang zum See - hier bestimmen Ruhe, Natur und die kleinen Freuden des Lebens den Alltag.

Auf rund **55 m² Wohnfläche** präsentiert sich ein liebevoll modernisiertes Haus, das mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer hochwertigen Ausstattung und einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt. Das **716 m² große Grundstück** eröffnet dabei einen außergewöhnlich großzügigen Freiraum, der den Charakter dieser Immobilie maßgeblich prägt.

Ob als gemütliches Zuhause für das ganze Jahr oder als privater Rückzugsort für erholsame Wochenenden - diese Immobilie vereint die **Leichtigkeit des Lebens am See** mit dem **Komfort eines eigenen Hauses**.

Erleben Sie die besondere Atmosphäre dieses Seehauses bereits vorab - unser Immobilienvideo nimmt Sie mit auf einen Rundgang. Hier klicken um das Video anzusehen.

Stilvoll wohnen auf einer Ebene

Schon beim Eintreten zeigt sich der besondere Charakter dieses Hauses: kompakt in seiner Größe, durchdacht in seiner Gestaltung und einladend in seiner Atmosphäre

Das **Herzstück des Hauses** bildet der rund **24 m² große Wohn- und Küchenbereich**. Ein schöner Parkettboden verleiht dem Raum eine warme, wohnliche Atmosphäre, während die **2020 erneuerte Küche** mit ihrem modernen Design und ihrer funktionalen Ausstattung überzeugt.

Hier findet das tägliche Leben seinen Mittelpunkt - vom entspannten Frühstück am Morgen bis zu gemütlichen Abenden in vertrauter Gesellschaft.

Zwei weitere Zimmer mit **rund 8,66 m² und 5,18 m²** ergänzen das Raumangebot und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als behagliches Schlafzimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich – die kompakte Raumaufteilung lässt sich individuell auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse abstimmen.

Das **großzügige, 2020 modernisierte Badezimmer** überzeugt mit stilvoller Gestaltung und zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine **Eckbadewanne** lädt zu entspannten Stunden ein, während die **bodengleiche Dusche** mit ihrer klaren Eleganz überzeugt. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme und zusätzlichen Komfort. Natürliches Tageslicht durch das Fenster und ein dezent integriertes WC vervollständigen das durchdachte Raumkonzept.

Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich komfortabel über eine Ebene und verbindet kurze Wege mit einem unkomplizierten Wohngefühl.

716 m² Gartenidylle - Freiraum zum Genießen

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist zweifellos das **großzügige Grundstück mit 716 m²**, das eine selten schöne Kombination aus naturnahem Wohnen und unmittelbarer Seenähe ermöglicht.

Direkt von der Terrasse aus öffnet sich der **weitläufige Garten** - ein grüner Rückzugsort mit viel Platz für individuelle Vorstellungen. Eine gemütliche Lounge unter freiem Himmel, ein liebevoll gestalteter Essplatz, blühende Pflanzen oder großzügige Liegeflächen für sonnige Sommertage: Hier entsteht Raum für all jene Momente, die das Leben zu Hause besonders machen.

Während sich das Haus bewusst auf das Wesentliche konzentriert, bietet der Außenbereich umso mehr Freiheit. Der Garten wird in den warmen Monaten zur natürlichen Erweiterung des Wohnraums und lädt dazu ein, möglichst viel Zeit im Freien zu verbringen.

Die **ruhige Lage ohne Durchzugsverkehr** unterstreicht die entspannte Atmosphäre und schafft einen angenehmen Rahmen für ungestörte Stunden.

Vor dem Haus stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Ein seitlicher Zugang zwischen dem Haus und dem Nachbargrundstück ermöglicht zudem eine praktische Erreichbarkeit des Gartens.

Solide Bauweise trifft zeitgemäßen Wohnkomfort

Das im Jahr **1976 in Ziegelmassivbauweise** errichtete Haus wurde seit **2020 in wesentlichen Bereichen modernisiert** und präsentiert sich mit einer gelungenen Verbindung aus solider Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung. Neben der **Erneuerung der Küche** und der **Neugestaltung des Badezimmers** wurden auch die **Leitungen der Heizungsanlage ausgetauscht** und die **Fassade erneuert**.

Ein rund **14 bis 16 cm starker Vollwärmeschutz** sowie **dreifach verglaste Kunststofffenster** unterstützen ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Teilweise **elektrisch bedienbare Beschattungselemente** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gaszentralheizung mit Radiatoren** in den Wohnräumen sowie einer **Fußbodenheizung im Badezimmer**.

Ein zusätzlicher, direkt **von der Terrasse aus zugänglicher Nebenraum** bietet praktischen Stauraum und ergänzt das Raumangebot. Die Kombination aus solider Bauweise, durchdachten Modernisierungen und zeitgemäßem Wohnkomfort macht dieses Haus zu einem attraktiven Rückzugsort in unmittelbarer Seenähe.

Die Highlights auf einen Blick

Lage & Lebensqualität

- Begehrte Ruhelage in Hornstein, nur wenige Gehminuten vom Neufelder See entfernt
- 716 m² Grundstück mit weitläufigem Garten und Terrasse
- Kein Durchzugsverkehr – Ruhe und Privatsphäre

Wohnen & Ausstattung

- Ca. 50 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- Heller Wohn- und Küchenbereich mit ca. 24 m²
- Zwei weitere Zimmer und großzügiges, modernisiertes Badezimmer
- Gaszentralheizung, Fußbodenheizung im Bad
- Zusätzlicher Nebenraum und Parkmöglichkeiten

Bauweise & Modernisierungen

- Ziegelmassivbau, Baujahr 1976

- Küche, Badezimmer, Heizungsleitungen und Fassade seit 2020 erneuert
- Dreifach verglaste Kunststofffenster und 14–16 cm Vollwärmeschutz

Rechtliches

- Superädifikat auf Pachtgrund
- Jährlicher Pachtzins: € 7.665,–

Mein Service für Sie

Eine Immobilie lässt sich auf Bildern entdecken - ihr besonderes Lebensgefühl zeigt sich jedoch erst vor Ort.

Gerne nehme ich mir Zeit für eine persönliche Besichtigung, beantworte Ihre Fragen und begleite Sie mit Engagement, Fachwissen und persönlicher Betreuung auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Ich freue mich darauf, Ihnen diesen besonderen Rückzugsort nahe dem Neufelder See persönlich vorzustellen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Hornstein - das Leben am Neufelder See genießen

Die Lage verbindet auf besonders reizvolle Weise naturnahe Erholung mit den Vorzügen einer gut erreichbaren Wohnregion.

Der Neufelder See, eines der beliebtesten Freizeit- und Erholungsziele des nördlichen Burgenlands, liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Kristallklares Wasser, gepflegte Liegewiesen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen die Umgebung zu einem besonderen Ort für alle, die ihre freie Zeit gerne am Wasser verbringen.

Ein erfrischendes Bad an warmen Sommertagen, ausgedehnte Spaziergänge entlang des Sees oder entspannte Stunden in einem der Gastronomiebetriebe – hier wird die Nähe zur Natur zu einem selbstverständlichen Teil des Lebens.

Gleichzeitig bietet Hornstein eine attraktive Lage zwischen Eisenstadt und dem südlichen Wiener Umland. Die gute regionale Anbindung macht den Standort sowohl für den Alltag als auch für regelmäßige Wochenendauszeiten interessant.

Besonders reizvoll ist dabei die Kombination aus fußläufiger Seenähe und der Privatsphäre eines großzügigen Gartens. Ein Zuhause, das Erholung ermöglicht, ohne unmittelbar am Seeufer liegen zu müssen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

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

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap