Einfamilienhaus mit Zirbenholz, großem Pool, Sauna, großem Grundstück & Wohlfühl-Charme



Objektnummer: 2142/22715

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Edelstal
Baujahr:	1940
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,82 m²
Nutzfläche:	48,72 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 185,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yeliz Lav

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

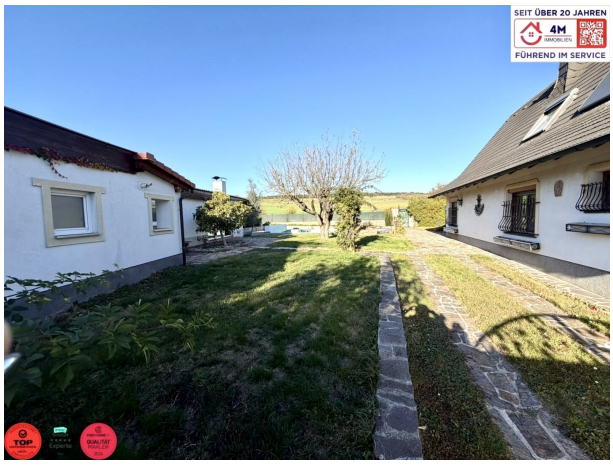
T +436607488817

H +436607488817

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

















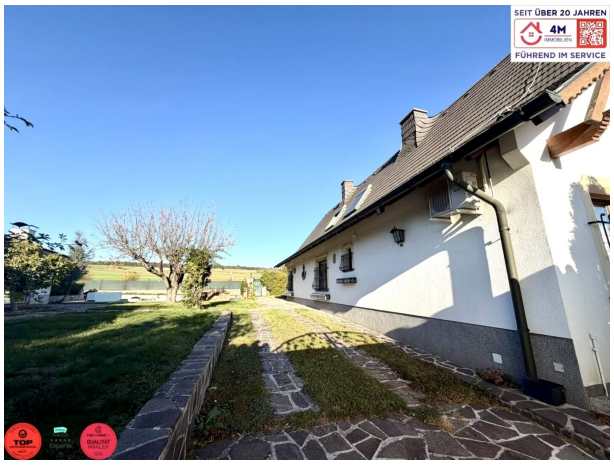


















































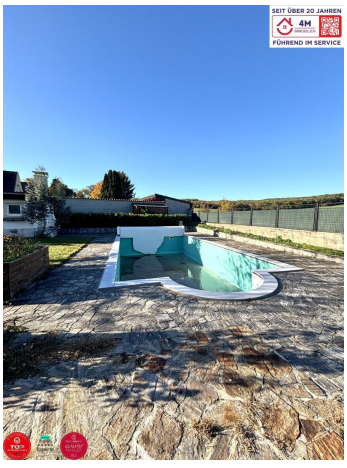




















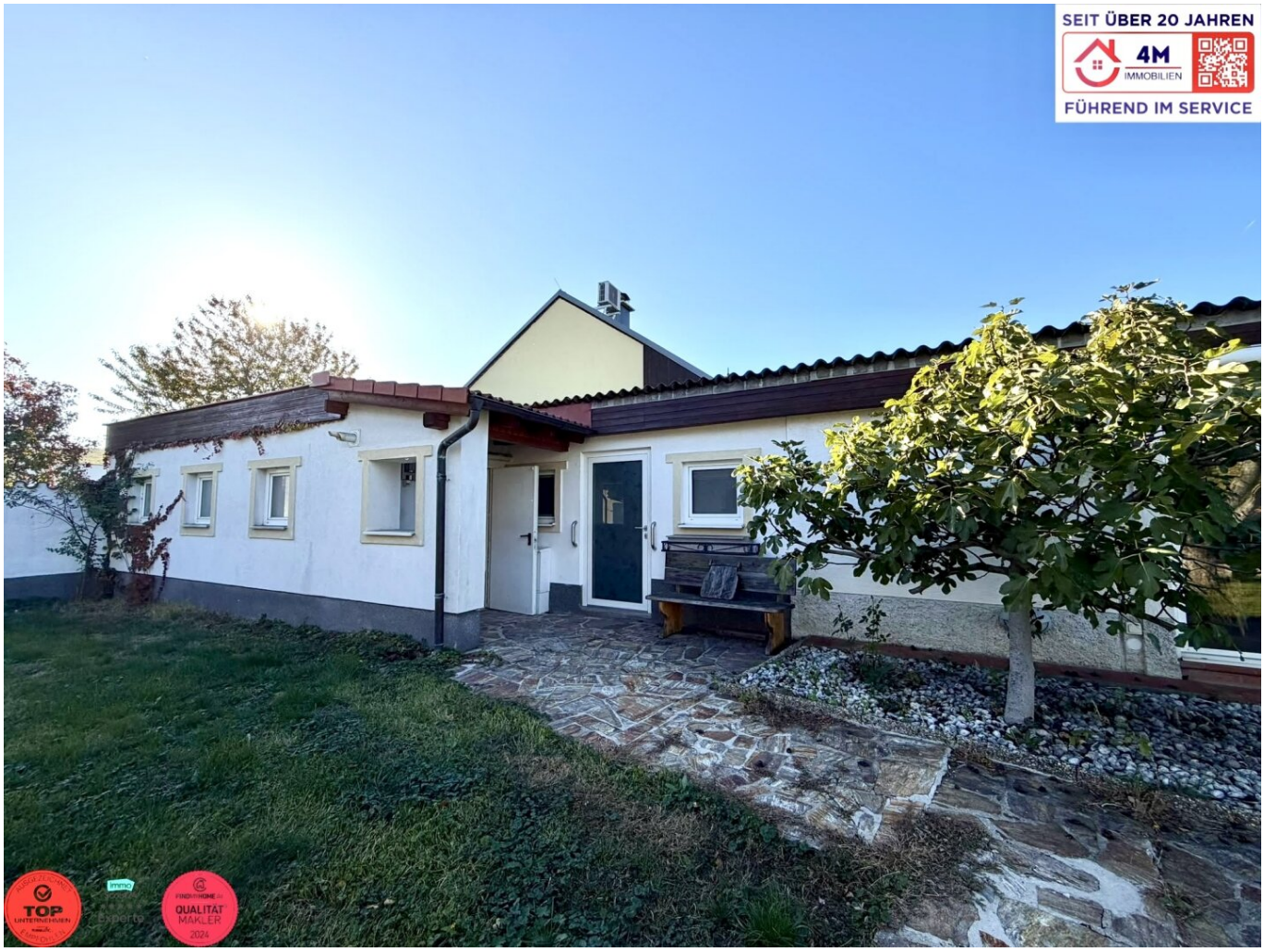














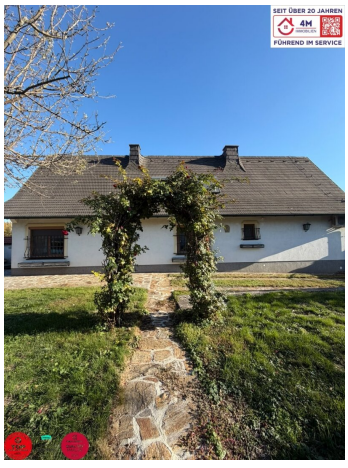




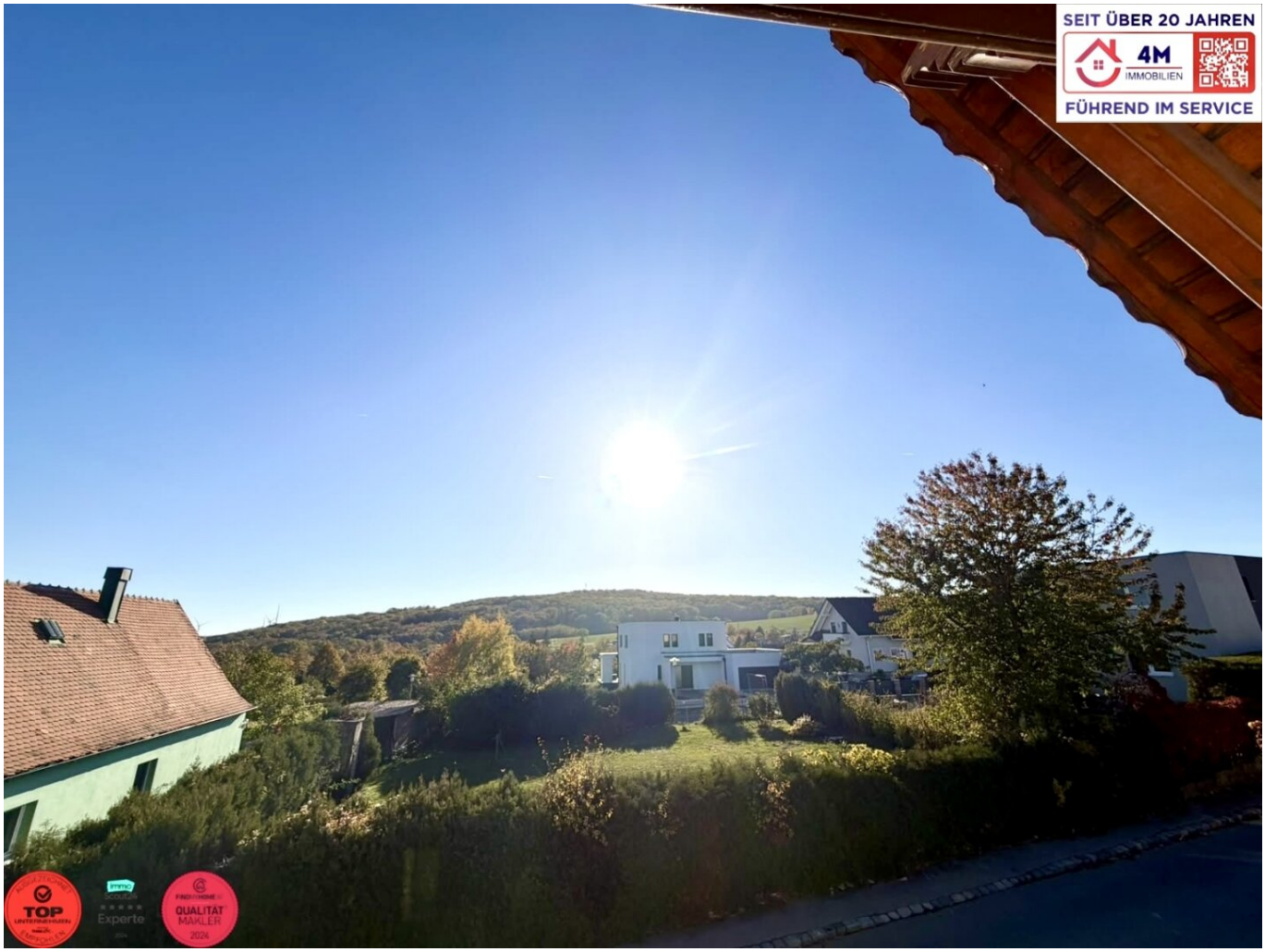





SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE









































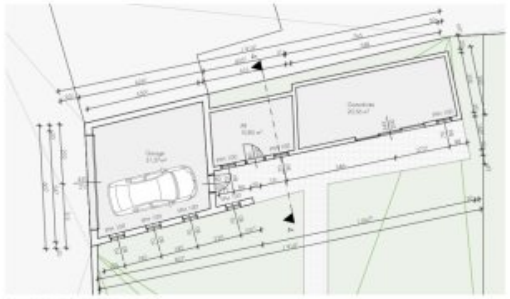

30-11-1943



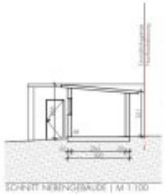




ANSICHT NEBENGEBÄUDE | M 1:100



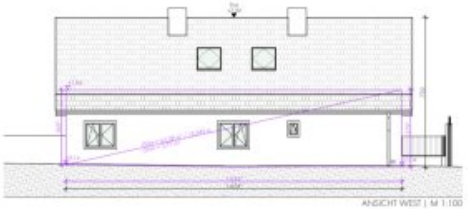
GRUNDRISS NEBENGEBÄUDE | M 1:100



SCHNITT NEBENGEBÄUDE | M 1:100

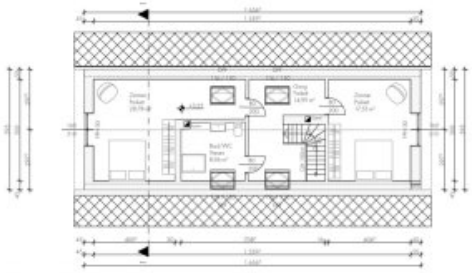


ANSICHT SÜD | M 1:100



ANSICHT WEST | M 1:100

LAGEPLAN | M 1:500



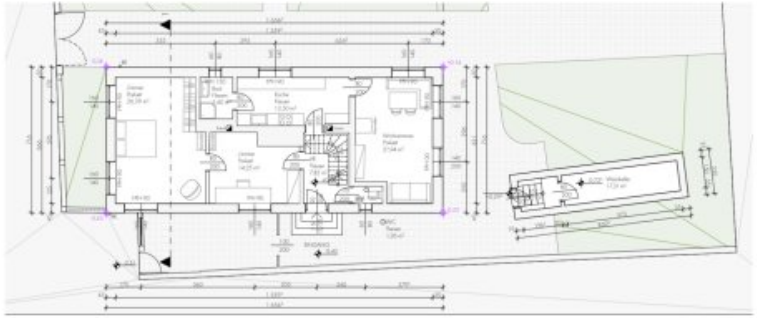
DACHGESCHOSS | M 1:100



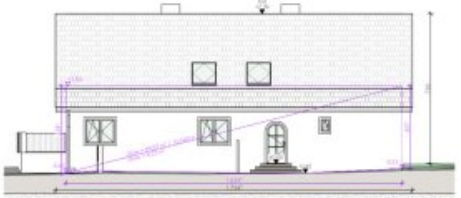
SCHNITT | M 1:100



ANSICHT NORD | M 1:100



ERDGESCHOSS | M 1:100



ANSICHT OST | M 1:100

KOTEN IM SKIZZE PROFIL NATÜRMASSE NEHMEN!
DETAILPLÄNE, STATIK-, HKL- & ELEKTRO-PLÄNE BEACHTEN!

BESTANDSPLAN

BESTANDSPLAN	
LAGEPLAN | GRUNDRISSE SCHNITTE | ANSICHTEN	

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Zirbenholz, großem Pool, Sauna, großem Grundstück & Wohlfühl-Charme

In 2413 Edelstal im Burgenland erwartet Sie ein besonderes Zuhause, das großzügiges Wohnen, natürliche Materialien und ein außergewöhnliches Freizeit- und Wohlfühlangebot miteinander verbindet. Auf rund 157,82 m² Wohnfläche und mit fünf Zimmern bietet dieses gepflegte Einfamilienhaus vielseitige Möglichkeiten für Familien, Paare oder all jene, die sich ein Zuhause mit viel Raum für ihre persönlichen Lebensvorstellungen wünschen.

Bereits im Innenbereich überzeugt die Immobilie durch ihren besonderen Charme. Hochwertiges Zirbenholz, das sich in einem sehr gut erhaltenen Zustand präsentiert, verleiht den Räumlichkeiten eine warme, natürliche und behagliche Atmosphäre. In Kombination mit Parkett- und Fliesenböden entsteht ein harmonisches Wohnambiente, das zeitlose Wohnqualität ausstrahlt. Die vorhandene Einbauküche bietet einen praktischen und einladenden Mittelpunkt für den Alltag, während mehrere Kamine im Haus für besondere Gemütlichkeit und eine angenehme Atmosphäre sorgen.

Mit fünf Zimmern eröffnet das Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Familienheim, für Gäste, als Homeoffice oder für individuelle Wohnkonzepte. Zwei Badezimmer und zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und erleichtern den Alltag. Ein besonderes Highlight für entspannte Stunden ist die Sauna, die einen privaten Rückzugsort für Erholung und Wohlbefinden bietet.

Auch der Außenbereich lädt dazu ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Der großzügige Swimmingpool im Freien bietet an warmen Sommertagen eine ideale Möglichkeit zur Erfrischung und Entspannung. Ob zum Schwimmen, Sonnenbaden oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden – hier entsteht ein ganz besonderes Freizeitgefühl direkt vor der eigenen Haustür. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Nebengebäude, das sich hervorragend als Rückzugsort zum Entspannen, für gesellige Stunden oder für individuelle Freizeitaktivitäten eignet.

Der Grünblick und die naturnahe Umgebung von Edelstal unterstreichen den angenehmen Charakter der Lage. Gleichzeitig sorgt die vorhandene Busanbindung für eine öffentliche Verkehrsanbindung. Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, den Charme hochwertiger Holzdetails, mehrere Kamine und ein außergewöhnliches Freizeitangebot mit Pool, Sauna und Nebengebäude. Eine Immobilie für all jene, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, an dem Wohnen, Entspannung und Lebensqualität miteinander verschmelzen.

Lassen Sie sich von den Bildern mehr erzählen!

Lagebeschreibung: Ruhige Siedlungslage mit bester Anbindung im Dreiländereck

Die Liegenschaft befindet sich in **2413 Edelstal**, einer besonders beliebten und ruhigen Wohnsiedlung im nördlichen Burgenland, unmittelbar an der Grenze zu Niederösterreich und der Slowakei. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen im Grünen und eine gewachsene Dorfgemeinschaft mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Metropolregionen Wien und Bratislava.

Alles für den Alltag in bequemer Gehdistanz

Ein besonderes Highlight dieser Wohnlage ist die familienfreundliche Infrastruktur direkt vor der Haustür – sämtliche wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind sicher und bequem zu Fuß erreichbar:

- **Öffentlicher Verkehr (ca. 1 Gehminute):** Die Bushaltestelle *Edelstal Siedlung* liegt nur wenige Schritte entfernt und bietet regelmäßige Regionalbus-Verbindungen (u. a. nach Kittsee, Hainburg und Neusiedl am See).

- **Nahversorgung (ca. 5 Gehminuten):** Das lokale *Kaufhaus Giesser* befindet sich direkt in derselben Straße und deckt den täglichen Einkauf unkompliziert ab.

- **Regionale Frische (ca. 6 Gehminuten):** Der *Ab-Hof Verkauf der Familie Steger* in der Hauptstraße bietet frische, regionale Produkte direkt vom Erzeuger.

- **Kindergarten (ca. 9 Gehminuten):** Der Gemeindekindergarten in der Hauptstraße ist für Familien mit Kindern schnell und stressfrei zu Fuß erreichbar.

- **Ärztliche Versorgung & Gemeinde (ca. 9 Gehminuten):** Im Ortszentrum (Hauptstraße 33/33A) befinden sich sowohl das Gemeindeamt als auch eine allgemeinmedizinische Ordination (Zweitpraxis der Gruppenpraxis Kittsee).

Optimale Pendleranbindung & Naherholung

Auch für Berufspendler und größere Einkäufe bietet der Standort ideale Voraussetzungen:

- **S-Bahn-Anschluss nach Wien:** Der Bahnhof Wolfsthal (Endstation der Wiener

S-Bahn-Linie S7 Richtung Flughafen Wien und Wien Mitte) ist in nur **ca. 9 Autominuten** erreichbar.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Größere Supermärkte in Prellenkirchen (ca. 5 Autominuten) und Berg (ca. 9 Autominuten) sowie das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot in Kittsee und Bratislava liegen in unmittelbarer Reichweite.

- **Freizeit & Natur:** Ein Spielplatz und der Sportplatz befinden sich direkt im Ort. Die umliegenden Weinberge, die Königswarte sowie die nahegelegenen Donau-Auen laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Laufrunden und Radtouren ein.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Yeliz Lav unter der Telefonnummer +43 6607488817 oder per E-Mail unter lav@4m-immo.at

oder Herrn Dipl.-Ing. Zahed Paknehad unter der Nummer +43 670 4087327 zahed@4m-immo.at zur Verfügung.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <6.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap