Für Gartenmenschen & Freigeister: Haus mit Pool und Weitblick | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26737

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1987
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Gesamtfläche:	320,00 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














ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

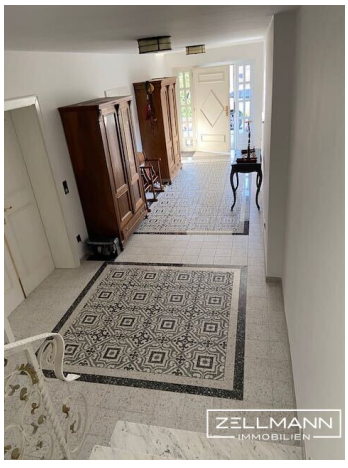



ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN








ZELLMANN
IMMOBILIEN




ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
















ZELLMANN
IMMOBILIEN















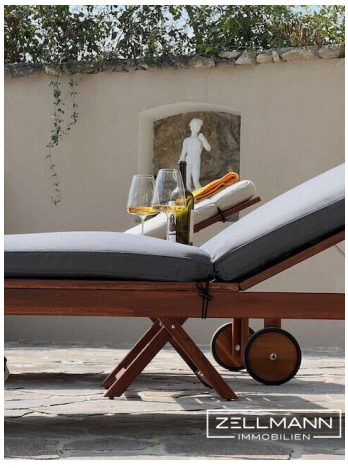



ZELLMANN
IMMOBILIEN

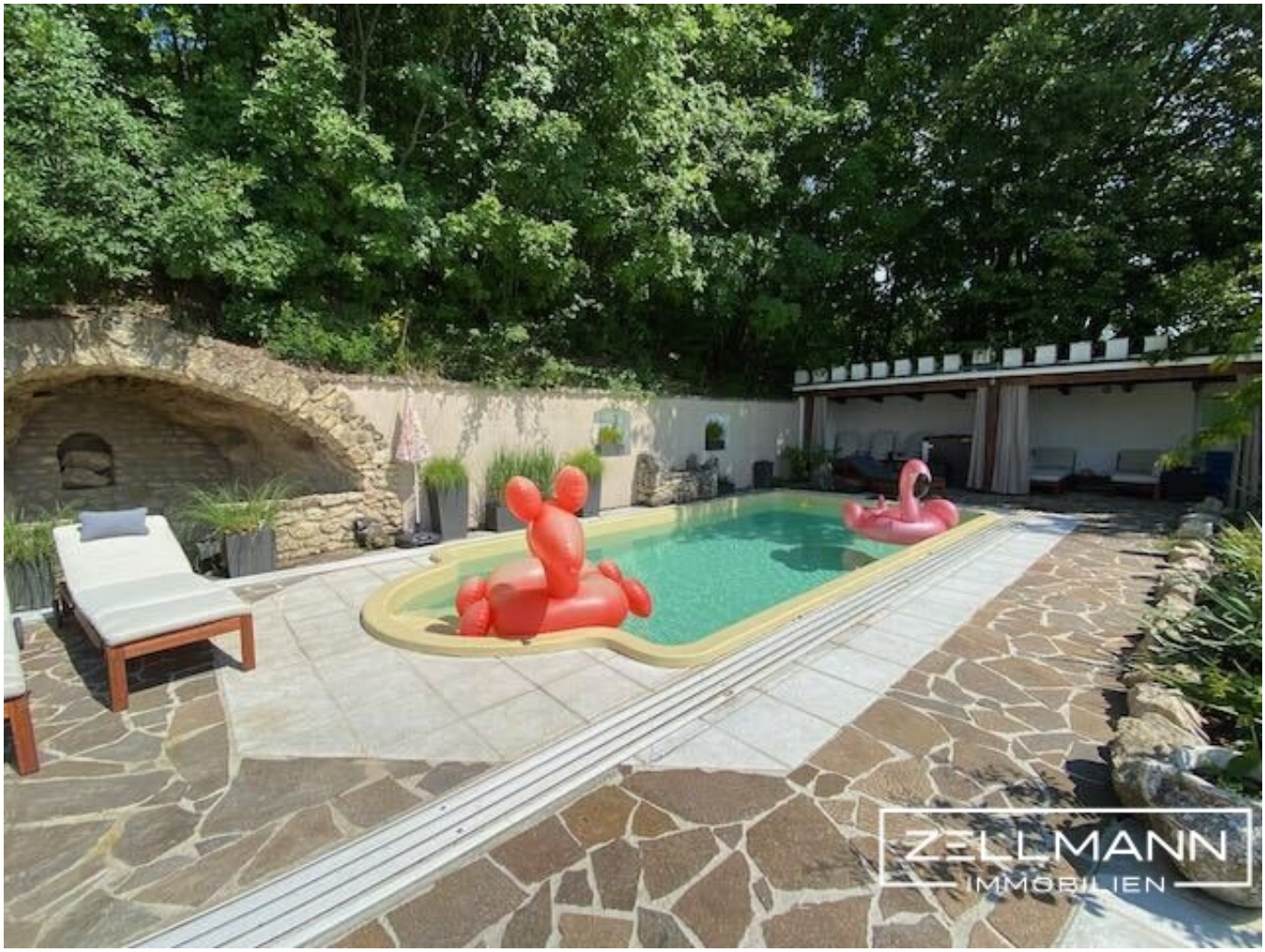

ZELLMANN
IMMOBILIEN

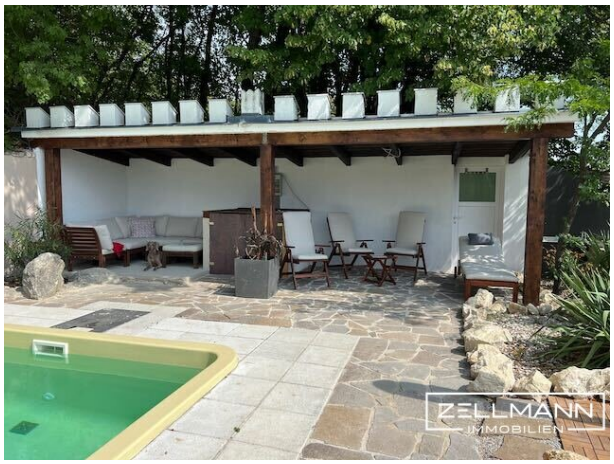

ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN





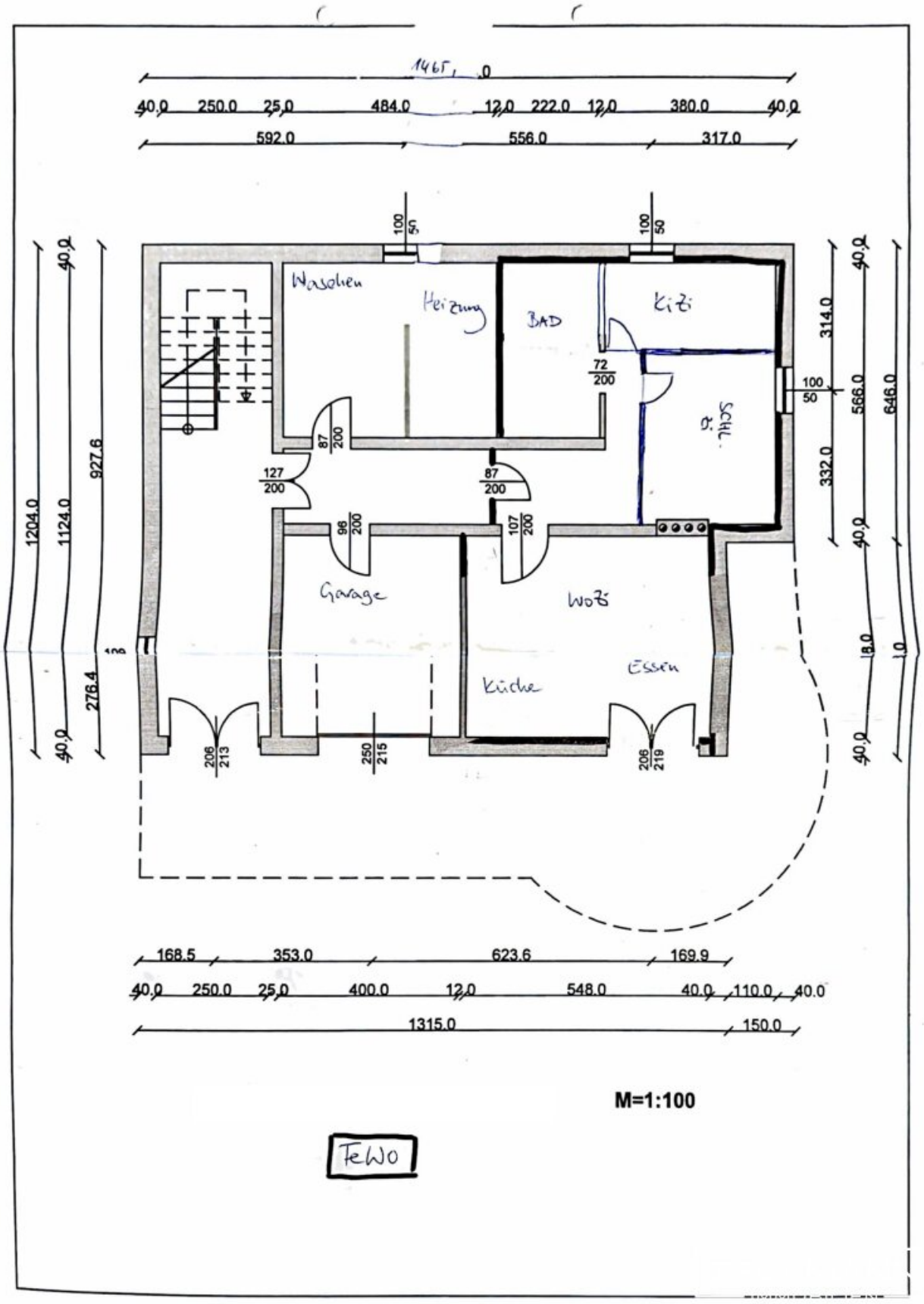




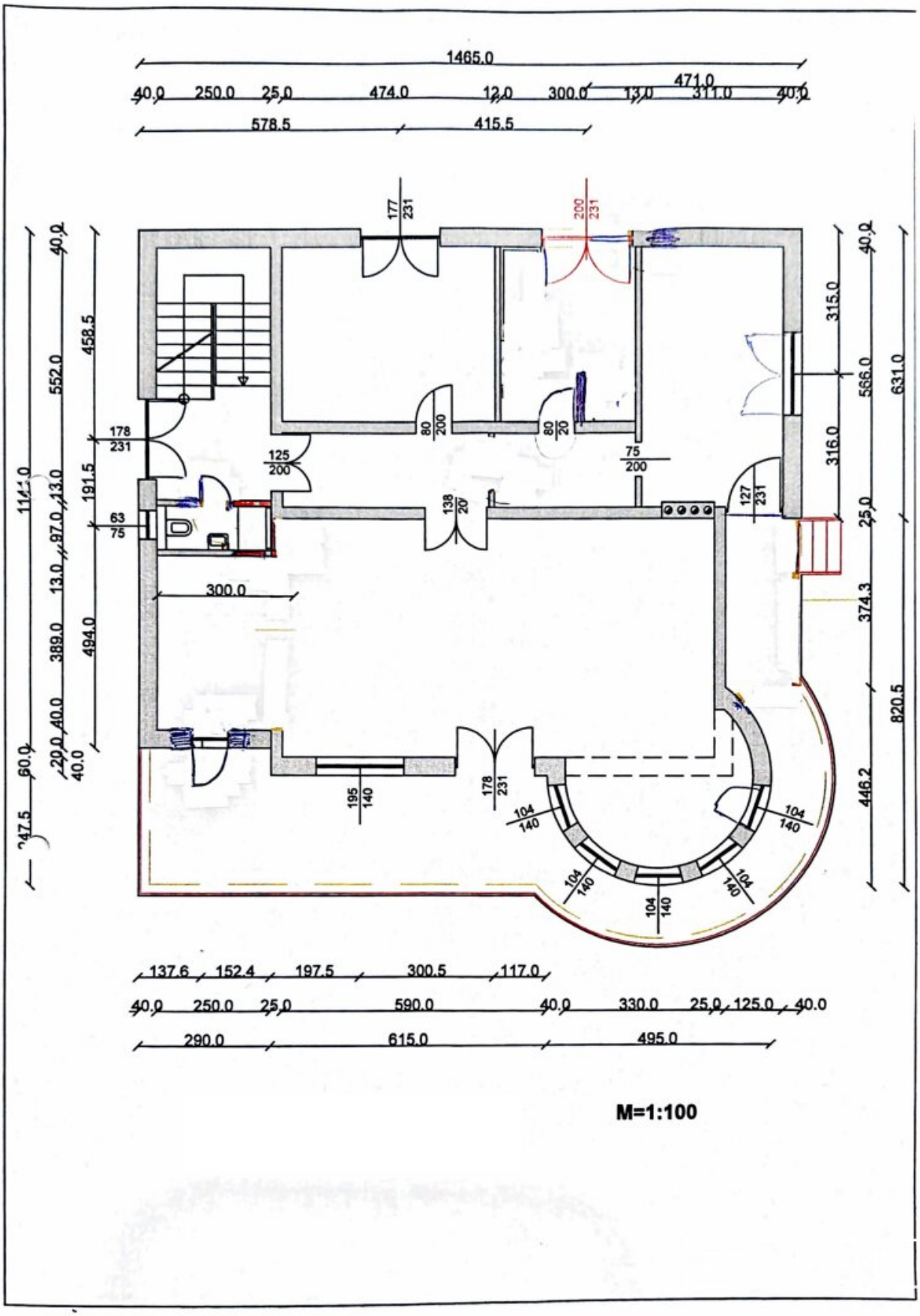



ZELLMANN
IMMOBILIEN

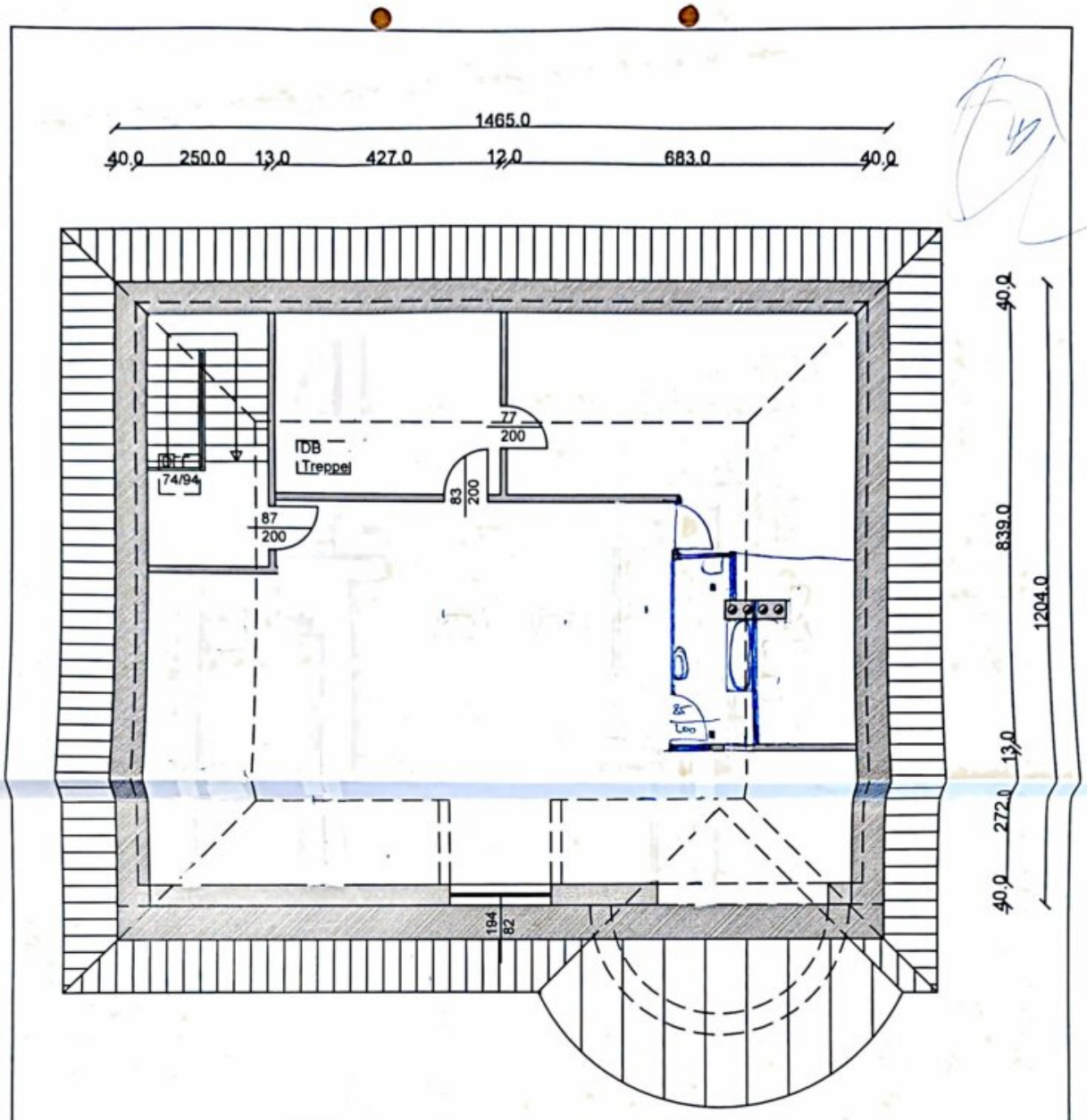

ZELLMANN



1465,0
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
Waschen
Heizung
BAD
Kizi
72 200
100 50
Schl. Zi
87 200
127 200
87 200
96 200
107 200
Garage
WoZi
Küche
Essen
206 213
250 215
206 219
1204.0
1124.0
927.6
276.4
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 zum Aufblühen.

Ein Kaffee im Freien, der Blick über Eisenstadt bis zum Neusiedler See und ein Garten, in dem jeder Lieblingsplatz seine eigene Stimmung hat: Dieses Haus lädt dazu ein, **das Wohnen ganz persönlich zu gestalten**. Mit Raum für gemeinsame Stunden, eigene Interessen und die Freude am Leben draußen.

Die individuelle Architektur, die unterschiedlichen Ebenen und die gewachsene Gartenlandschaft geben der Liegenschaft ihren besonderen Charakter. Ein Zuhause für Menschen, die gerne gestalten, Pflanzen wachsen sehen und sich mit ihrem Haus verbunden fühlen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 1.118 m²
- **Wohnnutzfläche 1. OG:** ca. 139 m²
- **Zusätzliche Flächen:** Nutzbereiche im Unter- und Dachgeschoss mit ca. 180 m²
- **Hauptwohnebene:** großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche sowie zwei Schlafräume
- **Garten:** Pool, gewachsene Bepflanzung und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche auf mehreren Ebenen
- **Terrassen:** drei Terrassen mit insgesamt ca. 75,81 m²
- **Sanitärbestand:** drei Badezimmer und vier WCs
- **Stauraum und Parken:** vier Abstellräume, eine Garage und zwei Stellplätze auf dem Grundstück

- **Baujahr und Modernisierung:** 1987; **wesentliche Modernisierungen im Jahr 2021**

- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung im Hauptwohnbereich; elektrische Beheizung im Dachgeschoss

Wohnen mit Charakter und einem Blick ins Grüne

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses. Die geschwungene Raumform und die großen Fensterflächen verleihen ihm eine besondere Atmosphäre. Hier findet ein langer Esstisch ebenso seinen Platz wie eine gemütliche Leseecke – und beim Kochen bleibt man mit dem Geschehen im Wohnbereich verbunden.

Die beiden Schlafräume auf dieser Ebene schaffen persönliche Rückzugsmöglichkeiten. So entsteht ein überschaubarer Wohnmittelpunkt, der sich im Alltag angenehm nutzen lässt und über die Terrassen eng mit dem Garten verbunden ist.

Freiraum für eigene Ideen

Wer gerne kreativ arbeitet, ein Hobby pflegt oder als Selbstständiger einen persönlichen Bereich für Planung und Büroorganisation schätzt, wird die räumliche Vielfalt des Hauses interessant finden. Die zusätzlichen Bereiche ergänzen die Hauptwohnebene und lassen unterschiedliche persönliche Schwerpunkte zu.

- **Untergeschoss:** räumlich abgesetzter Nutzbereich (Ferienwohnung) mit eigener Küche und Bad, sowie 2 Schlafzimmer

- **Dachgeschoss:** bisher als Hobby- und Freizeitbereich genutzt; teilweise erneuerte Böden und Wandoberflächen sowie ein erneuertes Panoramafenster

- **Nutzungsstatus:** Unter- und Dachgeschoss werden als Nutzflächen angeboten

Ausstattung und Technik

Die Modernisierungen von **2021** betrafen wesentliche Bereiche der **Elektrotechnik, Fenster, Heizung und Innenausstattung**. Sie ergänzen die ursprüngliche Architektur um zeitgemäße Ausstattung in den erneuerten Hausteilen.

- **Dach:** Dachstuhl und Deckung aus der Errichtungszeit

- **Bad und Klima im Dachgeschoss:** Badezimmer im ursprünglichen Zustand; Klima-Innengerät derzeit defekt

- **Wasseraufbereitung:** BWT-Anlage aus 2021, zuletzt im Oktober 2025 serviciert

Ein Garten, der zum Leben dazugehört

Gewachsene Pflanzen, Naturstein und unterschiedliche Gartenebenen schaffen ein grünes Umfeld mit vielen kleinen Rückzugsorten. Ein sonniger Platz zum Frühstücken, ein ruhiger Winkel zum Lesen und ein Abend mit Freunden auf der Terrasse: Der Außenbereich bietet Raum für vieles, was ein Zuhause liebenswert macht.

Der Pool schenkt dem Sommer einen eigenen Mittelpunkt. Die Terrassen und Gartenplätze sind über Wege und Stiegen miteinander verbunden. Wer Freude am Gärtnern hat und die Pflege eines gewachsenen Gartens als Teil seines Alltags schätzt, kann hier seine eigenen Vorstellungen weiterentwickeln.

Lage und Infrastruktur – Natur und Stadt in Eisenstadt

Die erhöhte Lage im Eisenstädter Stadtteil St. Georgen verbindet das grüne Umfeld des Leithagebirges mit dem Alltag in der burgenländischen Landeshauptstadt. Der weite Blick über die Stadt bis zum Neusiedler See trägt zum besonderen Wohngefühl dieser Liegenschaft bei.

Nahversorgung und Familie: Im Stadtgebiet stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Apotheken und medizinische Versorgung zur Verfügung. Die Innenstadt ergänzt das Angebot um Geschäfte, Cafés und Gastronomie und bietet einen angenehmen Rahmen für Erledigungen und Begegnungen.

Öffentliche Verkehrsmittel: Das Eisenstädter Stadtbusnetz verbindet die Stadtteile miteinander. Der Bahnhof und die regionalen Busverbindungen ergänzen die Anbindung für Wege über Eisenstadt hinaus.

Freizeit und Erholung: Das Leithagebirge bietet Wander- und Spazierwege durch die Natur. Der Schlosspark schafft zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Grünen. Schloss Esterházy und das kulturelle Leben Eisenstadts bereichern das Umfeld um Konzerte, Veranstaltungen und Ausflugsziele.

Unser Resümee

Dieses Haus spricht Menschen an, die den Garten als Lebensraum schätzen und Freude daran haben, ihrem Zuhause eine persönliche Handschrift zu geben. **Ein Ort mit Charakter, Weitblick und vielen Lieblingsplätzen – zum Ankommen, Gestalten und Wurzelschlagen.**

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <1.500m
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