

Wunderschöne Bungalow-Villa mit großzügigem Grundstück und Pool



Image00058

Objektnummer: 141/83016
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2002
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	212,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	1.594.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

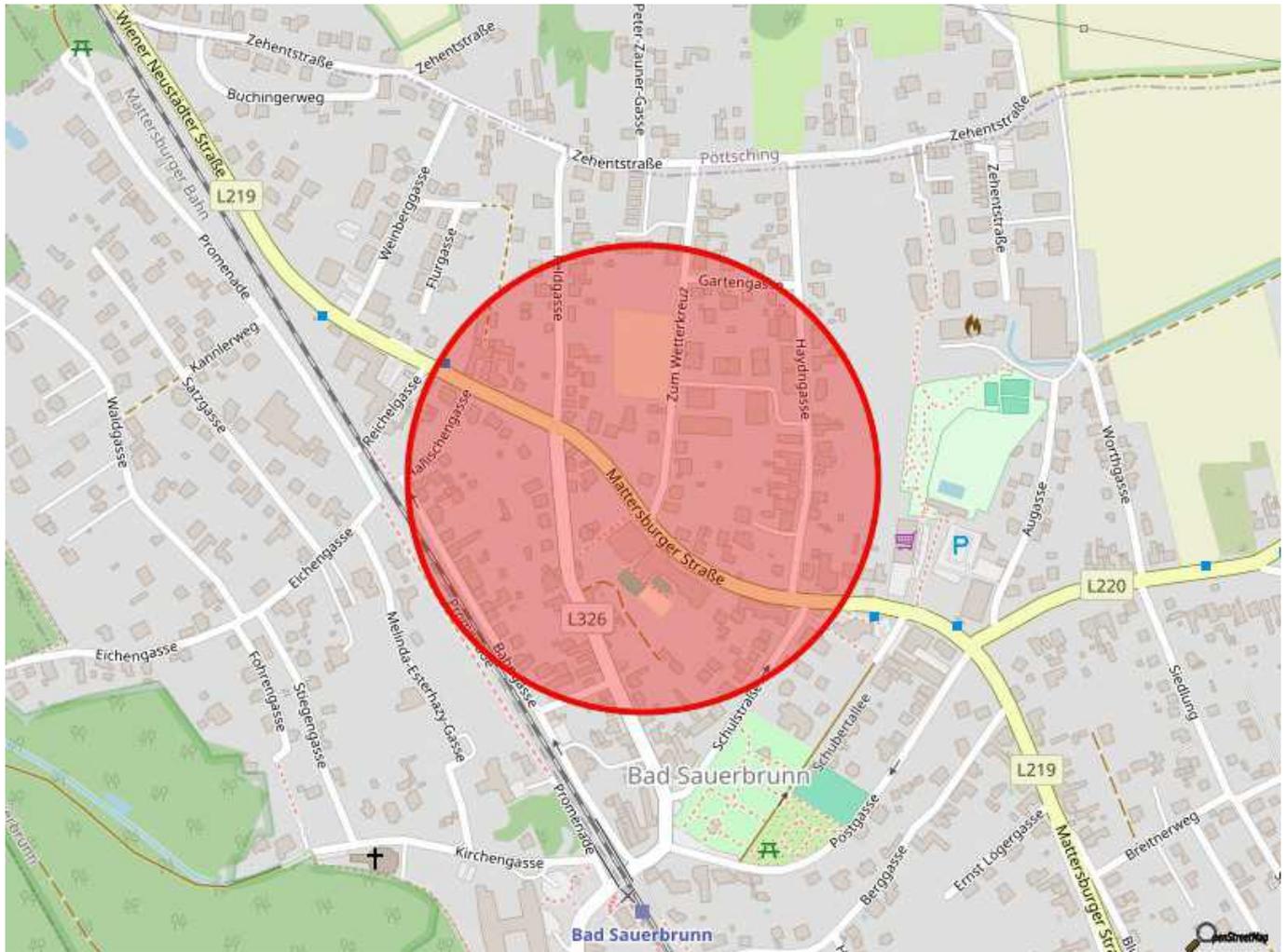
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Diese eindrucksvolle Villa am südlichen Stadtrand von Eisenstadt steht für exklusives Wohnen auf höchstem Niveau – eingebettet in ein weitläufiges, idyllisch gestaltetes Grundstück mit über 4.000 m² Fläche. Der repräsentative Ziegel-Massivbau wurde 2002 in hochwertigster Bauweise errichtet und bietet ein Wohngefühl, das durch Großzügigkeit, Stil und Qualität geprägt ist.

Die ca. 212 m² große Wohnfläche ist funktional und gleichzeitig repräsentativ gegliedert: Ein weitläufiger Eingangsbereich führt in das eindrucksvolle Wohnzimmer rechts und wunderschönen Speisezimmer links, beide Räume sind mit traumhaften Kaminen mit Sichtfenstern ausgestattet. Die offene Raumgestaltung und hochwertigen Materialien im gesamten Haus sind wirklich beeindruckend. Die angrenzende Küche mit Speis, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, Gästezimmer, Wirtschaftsraum, Bad sowie separates WC erfüllen alle Ansprüche an modernes Wohnen mit Komfort und Stil.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Hochwertiger Ziegel-Massivbau
- Edle Eichen-Massivdielen und Natursteinböden
- Fußbodenheizung, sowie Heizkörper im gesamten Haus
- Holz-Alufenster 2-fach verglast
- Solaranlage vorbereitet
- Ausbaufähiges Dachgeschoss
- Separater Zubau (ca. 27 m²) als Abstellraum

Außenbereich – Ihre private Parkanlage

Das Grundstück ist parkähnlich gestaltet und bietet zahlreiche Rückzugsorte sowie praktische und zugleich gemütliche Nutzungsmöglichkeiten:

- Swimmingpool (10x3,6x1,40m) für entspannte Sommertage (seit ca. 10 Jahren nicht in Betrieb)
- Zwei natürlich angelegte Teiche, welche natürlich auch Zuwendung brauchen
- Bewässerungssystem im Garten
- Beheizbare Terrasse mit Blick ins Grüne

Hier können Sie sich den [Immobilien Spot](#) ansehen.

Lage & Infrastruktur

Die Villa liegt ideal am südlichen Stadtrand von Eisenstadt und ist sowohl über die Mattersburger Straße als auch über den Bahndammweg zugänglich. Die Lage bietet ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig schneller Anbindung an das Stadtzentrum. Das historische Zentrum mit dem Domplatz ist in rund 15 Gehminuten erreichbar und lädt mit seiner kulturellen Vielfalt, charmanten Cafés und gepflegten Plätzen zum Flanieren ein. Zahlreiche Nahversorger... wie Penny, Billa und das EZE (Einkaufszentrum Eisenstadt) mit Geschäften

und Cafes befinden sich in bequemer fußläufiger Distanz (ca. 5 Min.), wodurch die alltägliche Versorgung mühelos und schnell möglich ist. Für weitere Einkäufe und ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Drogerien und Modehäusern liegt der Haidäcker Park nur etwa 3 Autominuten entfernt. Dort finden sich unter anderem Interspar, DM, New Yorker, Shoe 4 You und viele weitere Geschäfte. Die Anbindung an den Individualverkehr ist ebenfalls hervorragend: In etwa 5 Autominuten erreichen Sie die A3 mit direkter Verbindung Richtung Wien. Die Bundeshauptstadt ist damit in rund 50 Minuten Fahrzeit erreichbar – ideal für Berufspendler wie auch für kulturelle und berufliche Aktivitäten.

Versorgung & Anschlüsse:

Strom, Wasser, Kanal, Gas und Telefonanschluss vorhanden

Widmung: Betriebsbaugebiet/Geschäftsgebiet – Nutzung zu Wohnzwecken zulässig



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.