

**Exklusive Eigentumswohnung mit Terrasse & Garten –  
Wohnen in den Weingärten von Donnerskirchen |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23548**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7082 Donnerskirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.951,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



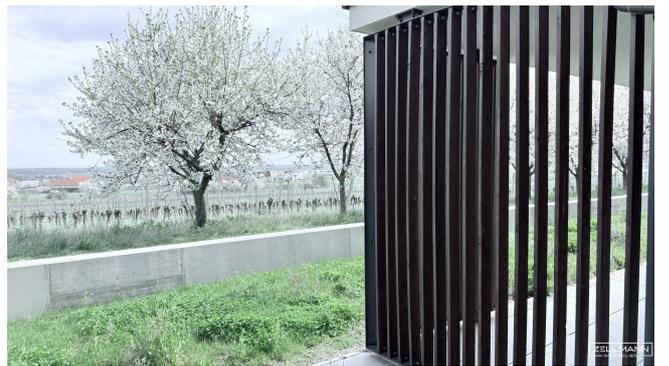
**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.













# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in den Weingärten – Ihre Traumwohnung in Donnerskirchen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Donnerskirchen, einer idyllischen Gemeinde am Fuße des Leithagebirges. Diese wunderschöne Eigentumswohnung verbindet stilvolles Wohnen mit Naturverbundenheit und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, Lebensqualität auf höchstem Niveau zu genießen.

### Wohnkomfort mit Weitblick

Die hochwertig ausgestattete Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Außenbereiche. Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit angrenzendem Garten, die Ihnen atemberaubende Ausblicke in die umliegenden Weingärten und bis hin zum Neusiedler See bietet.

### Eckdaten der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 119,72 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Terrasse:** ca. 78,95 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** ca. 65,51 m<sup>2</sup>
- **Einlagerungsraum:** vorhanden
- **Parkplatz:** 2 Stellplätze verfügbar (á 6.000,-)

### Lage & Umgebung

Donnerskirchen bietet eine perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt, genießen Sie hier eine einzigartige Wohnatmosphäre mit Blick auf die sanften Hügel des Leithagebirges und die Weinlandschaft.

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Banken, Trafik und Restaurants in unmittelbarer Nähe

- **Verkehrsanbindung:**

- 10 Minuten mit dem Auto nach Eisenstadt
- 50 Minuten nach Wien über die A3
- Direkte Zugverbindung von Eisenstadt nach Wien in ca. 55 Minuten

- **Freizeit & Natur:**

- Direkt angrenzende Weingärten und Wanderwege
- Golfplatz Donnerskirchen in wenigen Minuten erreichbar
- Neusiedler See in unmittelbarer Nähe – ideal für Wassersport und Erholung

## **Ausstattung & Highlights**

Die Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, modernem Komfort und einer nachhaltigen Bauweise:

? **Helle, großzügige Wohnräume** mit direktem Zugang zur Terrasse

? **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Wohnklima

? **Hochwertige Parkett- und Fliesenböden**

? **Luftwärmepumpe** für umweltfreundliche und energieeffiziente Beheizung

? **Große Fensterflächen** für lichtdurchflutete Räume

? **Moderne Bäder** mit zeitloser Ausstattung

? **Direkter Zugang zu Grünflächen** – perfekt für Naturliebhaber

### **Ihr perfektes Zuhause oder Anlageobjekt**

Diese Immobilie eignet sich ideal als Erst- oder Zweitwohnsitz sowie als langfristige Investition. Dank der ausgezeichneten Lage, der hochwertigen Bauweise und der Nähe zu Eisenstadt und Wien bietet dieses Objekt ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses exklusive Wohnjuwel inmitten der traumhaften Landschaft des Burgenlandes. **Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap