

## **Mediterrane Toskana-Villa mit Nebengebäude und paradiesischem Garten in Bestlage von Eisenstadt**



**Objektnummer: 1643/93**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7000 Eisenstadt       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1999                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 171,08 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 264,52 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 3                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 945.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040



























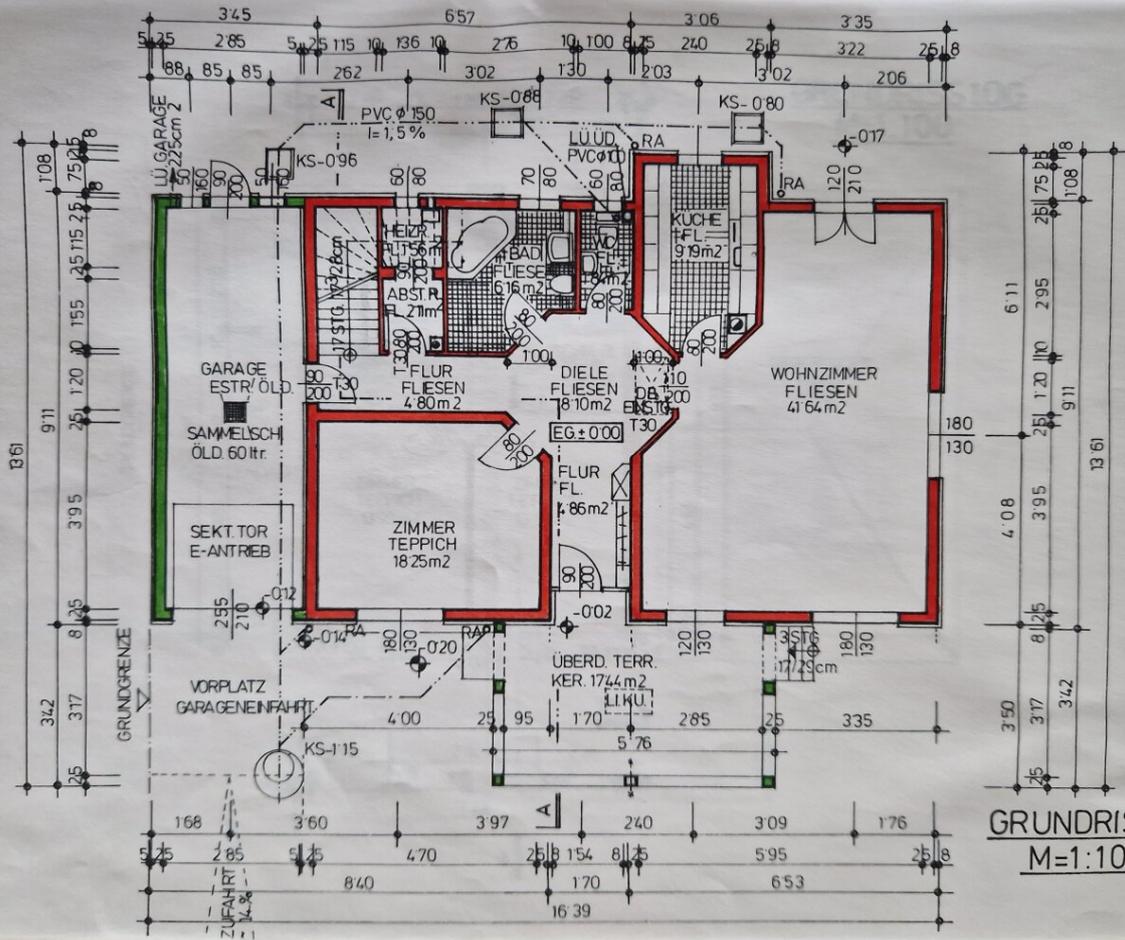






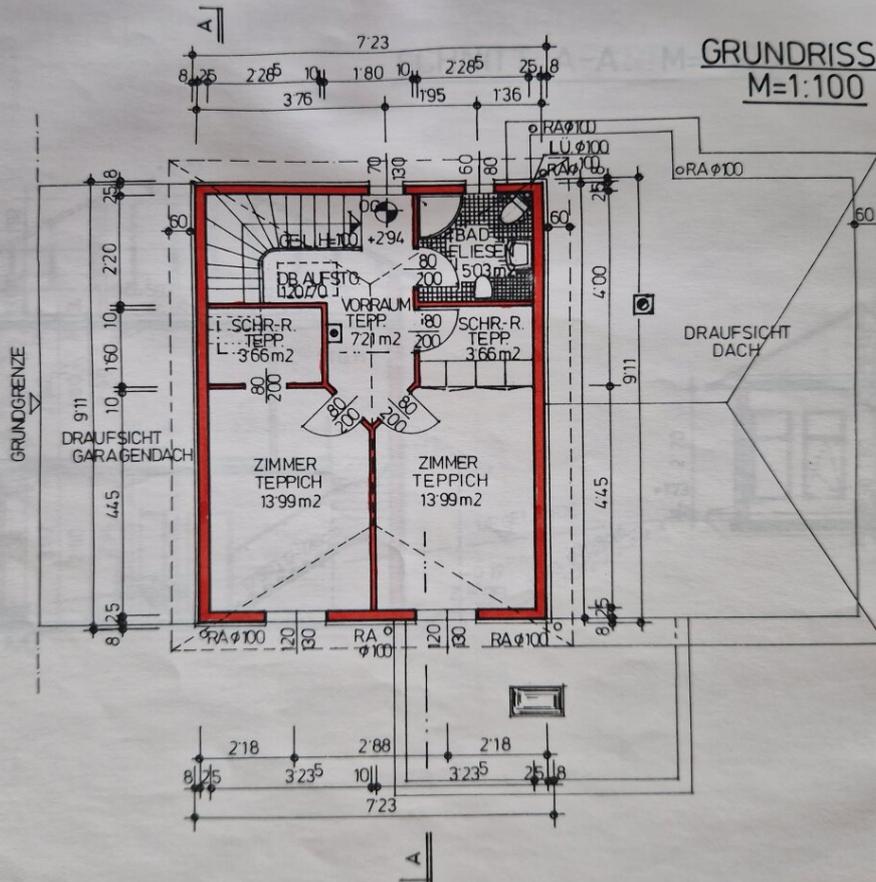


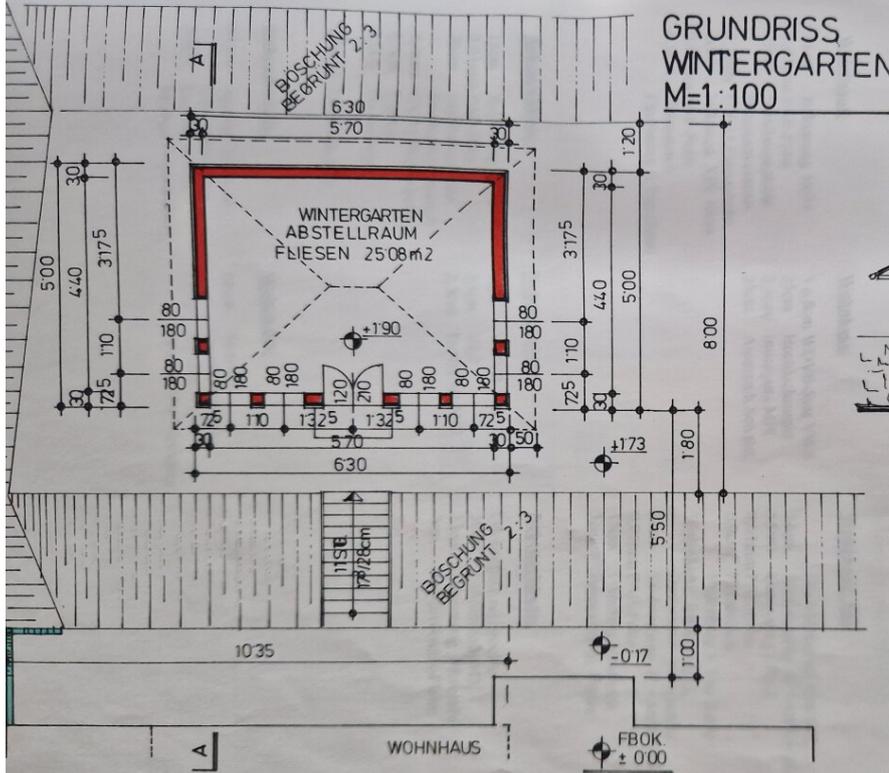




**GRUNDRISS EG**  
**M=1:100**

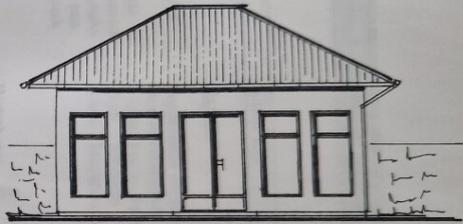
**GRUNDRISS 1.OG**  
**M=1:100**





GRUNDRISS  
WINTERGARTEN  
M=1:100

ANSICHT: SÜD-OST M=1:100



## Objektbeschreibung

### Wohnen wie in der Toskana – Villa mit mediterranem Flair und idyllischem Garten in Top-Lage

Hier erwartet Sie ein einzigartiges Refugium mit **mediterranem Garten**, **absoluter Ruhelage** und **traumhaftem Ausblick** über Eisenstadt und an klaren Tagen sogar bis zum Neusiedler See.

**Bevor Sie weiterlesen – genießen Sie die ersten Eindrücke im Video - [einfach hier klicken](#).**

Wer den Traum vom Leben in der Toskana hegt, muss nicht in die Ferne reisen. In Eisenstadt erwartet Sie eine exklusive Villa, die den mediterranen Wohntraum mit modernem Komfort verbindet. Eingebettet in ein großzügiges **Grundstück von 2.157 m<sup>2</sup>**, davon zwei Drittel als Bauland und ein Drittel als idyllische Grünfläche gewidmet, eröffnet sich hier ein wahres Paradies der Ruhe. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt, neugierige Blicke der Nachbarn bleiben außen vor – Sie genießen absolute **Privatsphäre** und leben dennoch nur wenige Schritte vom Herzen Eisenstadts entfernt.

Bereits die imposante Auffahrt zum Wohnhaus lässt erahnen, was Sie erwartet. Die Toskana-Villa im Ziegelmassivbau, errichtet 1999, liegt leicht zurückversetzt auf dem Grundstück, harmonisch eingebettet in die grüne Hügellandschaft. Dank der leichten Hanglage eröffnet sich ein traumhafter Blick über die Stadt und in die Natur. Ein Wohngefühl wie im Urlaub, mitten in Eisenstadt.

### Das Wohnhaus – mediterrane Eleganz trifft Wohnkomfort

Beim Betreten der Villa gelangen Sie zunächst in einen großzügigen **Wintergarten** – lichtdurchflutet, mit Blumen geschmückt, ein Ort der Ruhe und Behaglichkeit, der schon beim Ankommen zum Verweilen einlädt. Von hier öffnet sich der zentrale Vorraum, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses zugänglich sind.

Im Mittelpunkt steht der **offene Wohn- und Essbereich**, der mit großen Fensterfronten den Blick in den prachtvollen Garten freigibt. Ein direkter Ausgang führt Sie hinaus auf die Terrasse – der perfekte Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden. Für kühle Wintertage oder die Übergangszeit sorgt der **Kamin** für wohlige Wärme, während Ihnen im Sommer der Luxus einer Klimaanlage zur Verfügung steht. Angrenzend befindet sich die Küche, funktional ausgestattet, ideal für Kochabende mit Familie und Freunden.

Ein weiteres **Zimmer** im Erdgeschoss bietet sich flexibel als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer an. Hinzu kommt ein **Badezimmer mit Eckbadewanne**, modernem

Dusch-WC und großem Handwaschbecken, sowie ein separates WC mit Handwaschbecken und ein praktischer Abstellraum.

Über die Treppe gelangen Sie ins **Obergeschoss**, wo Sie ein **Schlafzimmer** mit **begehbarem Kleiderschrank** erwartet. Ein weiteres **Schlafzimmer** verfügt über einen Zugang zu einem großzügigen **Balkon** von über 17 m<sup>2</sup> – ein Ort, an dem Sie den herrlichen Blick über Eisenstadt und den Garten genießen können. Ein weiteres **Badezimmer** mit Dusche, WC, Handwaschbecken und Bidet komplettiert diesen Bereich. Zusätzlich wurde hier ein Raum mit rund 50 m<sup>2</sup> nachträglich ausgebaut, der vielseitig genutzt werden kann – als Atelier, Spielzimmer oder Rückzugsort für Ihr Hobby.

Beheizt wird die Villa effizient mit einer Gaszentralanlage und eine Alarmanlage sorgt für Sicherheit.

## **Nebenträume und zusätzliche Gebäude**

Praktisch und komfortabel ist die **Garage**, die Platz für zwei PKW hintereinander bietet. Besonders vorteilhaft: eine direkte Verbindungstür ins Wohnhaus, die Sie bei Regenwetter trockenen Fußes ins Haus führt. Hinter der Garage wurde ein kleiner Zubau als **Werkstatt** eingerichtet – perfekt für Bastler oder als zusätzlicher Stauraum.

Ein absolutes **Highlight** ist das **charmante kleine Häuschen von ca. 25 m<sup>2</sup>**, idyllisch etwas höher im Garten gelegen. Mit Strom- und Wasseranschluss ausgestattet, eignet es sich wunderbar als Atelier, Fitness- oder Yoga-Raum, Gästehaus oder persönliches Refugium.

Außerdem steht auf der Straßenseite neben der Auffahrt noch ein Carport für zwei Fahrzeuge bereit – praktisch sowohl für den eigenen Bedarf als auch für Gäste.

## **Der mediterrane Garten – ein Paradies im Grünen**

Der **Garten** dieser Villa ist mehr als nur eine Grünfläche – er ist eine wahre **Oase der Ruhe und Inspiration**. Mit viel Liebe und Hingabe wurde hier ein Terrassengarten angelegt, der sich sanft über die Hanglage erstreckt. Vor dem Wohnhaus beginnt die Anlage und zieht sich weit nach hinten, bis er in ein kleines Waldstück übergeht.

Zahlreiche **exotische und heimische Pflanzen** verleihen dem Anwesen seinen besonderen Charakter: Palmen, Weinreben, Zwergahorn, Säulenzypressen, Frangipani und duftende Rosenranken zaubern mediterranes Flair, während zwei kleine Teiche mit Seerosen einen unvergleichlichen Charme versprühen. Überall finden sich lauschige Ruheplätze, Schattenplätze und liebevoll gestaltete Rückzugsorte zum Durchatmen und Genießen.

Auf der **Terrasse** genießen Sie einen atemberaubenden Rundumblick über Eisenstadt, während unter der **Pergola** eine einladende Sitzgruppe zum Verweilen und Genießen einlädt. Hier lassen sich die Abende bei einem Glas Wein stimmungsvoll ausklingen.

Für die **Bewässerung** des Gartens sorgen **zwei große Zisternen** – ein weiterer Beweis für die durchdachte Planung dieses Anwesens.

**Das [VIDEO](#) zur Traumvilla bringt Ihnen den mediterranen Zauber dieser Immobilie direkt nach Hause:**

[hier klicken und Video ansehen](#)

## **Top-Lage in Eisenstadt – Idylle und Zentrumsnähe perfekt vereint**

Die **Lage** dieser Villa ist schlichtweg **einzigartig**. Sie genießen absolute Ruhelage im Grünen, abgeschirmt und ohne Einblicke von Nachbarn, und stehen dennoch in wenigen Schritten mitten im Stadtzentrum von Eisenstadt.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Ärzte, Apotheken, das Landeskrankenhaus Eisenstadt, Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote wie das Schloss Esterházy liegen praktisch vor der Haustür.

Auch für Freizeitliebhaber ist die Lage ideal: Der Neusiedler See ist nur etwa 15 Autominuten entfernt und lädt zu Wassersport, Segeln, Radfahren und kulinarischen Entdeckungen ein. Dank der nahegelegenen Autobahn erreichen Sie Wien in rund 30 Minuten, wodurch die Villa nicht nur ein idyllischer Wohnsitz, sondern auch ein perfekter Rückzugsort für Berufspendler ist.

Ob Natur, Kultur oder urbanes Leben – hier vereint sich alles auf höchstem Niveau.

## **Mein Service**

**Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Toskana-Villa verzaubern und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von ihrem mediterranen Charme, der idyllischen Ruhe und der unvergleichlichen Wohnqualität.**

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap