

**Mehr als nur Wohnen.... unfassbar viel Platz und  
Möglichkeiten**



Aussicht

**Objektnummer: 7939/2300162513**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7034 Zillingtal
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,11
<b>Kaufpreis:</b>	427.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht

**Ihre Immobilie zu verkaufen**

oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**  
Gebietsleiterin

+43 664 8410 790  
jutta.hertel@immo-company.at




The image shows a cluster of award medals on the right side of the advertisement. Each medal is a gold star with a circular center containing the text 'TOP Makler' and 'Immo-Company' followed by a year from 2016 to 2025. The medals are arranged in a grid-like pattern, with some overlapping.



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser großartigen Liegenschaft beauftragt.

**Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause...**

**Es erwarten Sie auf ~150m<sup>2</sup> Wohnfläche mit folgender Raumaufteilung:**

- großzügiger, zentraler Vorraum-/Flur, von dem sämtliche Räume separat begehbar sind.
- Esszimmer und Küche
- 3 Zimmer, eines davon mit Zugang zur Loggia und sensationellem, unverbaubarem Fernblick
- Tageslichtbad mit Dusche, WC separat
- separiert 2 Zimmer, Bad mit Dusche; Waschmaschinenanschluss
- Zugang zur o.e. Loggia
- Zugang zum mehr als großartigen Dachboden den man ausbauen könnte (**weitere ~120m<sup>2</sup>**)

**Keller - ~150m<sup>2</sup>**

Das Haus ist zur Gänze unterkellert. Die Raumhöhe bietet an, den Keller auszubauen.

Hier gibt es: Heizraum, Stüberl, Partyküche, Werkstatt, Abstellraum, Zugang in den Garten, Waschküche, WC (separat)

Ihre Autos / Fahrzeuge parken Sie in der großzügigen Einfahrt im oder vor dem Haus

**Garten**

Der gemütliche Garten mit Pool, Pool-/Gartenhaus, sowie das großzügige **Nebengebäude mit Werkstatt (~100m<sup>2</sup>)**, WC, Sommerküche wird Sie zusätzlich begeistern. Das Nebengebäude ist vielseitig nutzbar... Flächenwidmung: BM

wir sind auf Ihre Ideen gespannt :-)

Was soll ich lange beschreiben - schauen Sie es sich selbst an. Einen besseren Eindruck können Sie von dieser Liegenschaft nicht bekommen!

-----

*Pläne und weitere Fotos erhalten Sie gern auf Anfrage. Ich ersuche um Verständnis, dass ich im Vorfeld aus Gründen der Diskretion keine weiteren Fotos online präsentieren kann, - das Haus wird noch bewohnt. Am besten ist es, wir vereinbaren uns einen Termin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.*

-----

### **Wer Zillingtal im Burgenland noch nicht kennt**

Zillingtal (kroatisch Celindof, ungarisch Völgyfalu)[1] ist eine Gemeinde mit 1045 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Burgenland im Westen des Bezirks Eisenstadt-Umgebung in Österreich. Der ungarische Ortsname der Gemeinde ist Völgyfalu. Im Ort gibt es zahlreiche Angehörige der burgenlandkroatischen Minderheit.

Zillingtal hat wieder eine eigene Volksschule. Die neue Schule samt Turnsaal wurde gemeinsam mit der neu errichteten Kinderkrippe eröffnet. „Das Burgenland ist top Bildungsland – von der Kinderkrippe bis zur Schule investieren wir in die Zukunft unserer Kinder.“

-----

### **Entfernungen mit dem PKW**

- Bad Sauerbrunn ca. 10 min.
- Eisenstadt, Mattersburg oder Neufeld an der Leitha ca. 15 min.
- WR-Neustadt ca. 20 min.
- Wien (Hbf) in ca. 55 min.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap