

**NATUR - RUHE - HERRLICHER AUSBLICK - Zwei Häuser,
großer Garten, Doppelgarage!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300162528

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7212 Forchtenstein
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	295,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	209,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	747.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

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















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.








Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Ruhe und Entspannung, Natur im Rücken, Weitblick vor Augen, Zuhause im Herzen

Dieses **außergewöhnliche Anwesen** ist ideal für Menschen mit Anspruch:

- ? Zwei Häuser auf einem Grundstück
- ? Perfekt für Generationenwohnen oder Arbeiten & Wohnen
- ? Idyllische Ruhelage mit Fernblick
- ? Natur, Weitblick und Lebensqualität auf höchstem Niveau

Ein Zuhause, das Raum für Lebensentwürfe bietet – heute und in Zukunft.

Was Sie erwartet:

Auf einem **großzügigen Grundstück mit ca. 1.880 m²** präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als echtes Refugium für **Ruhe suchende Naturliebhaber, Individualisten und Mehrgenerationen-Familien**.

Eingebettet in eine **idyllische Sackgassenlage**, mit Wald und Wiesen im Rücken, eröffnet sich ein **sensationeller Fernblick** – bei Schönwetter bis zum **Neusiedler See** sowie ein **beeindruckender Blick auf die Burg Forchtenstein**.

Der liebevoll gepflegte Garten mit **Pool, zwei Terrassen** und zahlreichen Rückzugsorten unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Zwei **massiv gebaute Wohnhäuser** auf einem Grundstück bieten maximale Flexibilität: gemeinsam wohnen, getrennt leben oder Arbeiten und Wohnen perfekt kombinieren.

Haus 1 – Stilvoll modernisiert mit Charakter

- **Baujahr:** ca. 1963
- **Letzte Renovierung:** 2024
- **Zubau & Garagenerweiterung:** 2025

- **Wohnfläche:** ca. 120 m²
- **Bauweise:** Massiv
- **Keller:** ca. 75 m²

Dieses Haus vereint **moderne Wohnqualität mit charmanten, alten Elementen**, die bewusst in die Einrichtung integriert wurden.

Raumaufteilung Erdgeschoss / Wohnbereich

- Vorraum
- Küche mit Essplatz
- Kleines Wohnzimmer / Arbeits- oder Lesezimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit **Badewanne, Dusche, Fenster, Waschbecken, WC und Handtuchhalter**
- Großzügiges Wohnzimmer mit **beeindruckendem Fernblick**
- Zweites Kinderzimmer

Obergeschoss – privater Rückzugsbereich mit Balkon

Das **Obergeschoss** von Haus 1 erweitert den Wohnraum um einen besonders privaten und funktionalen Bereich:

- **Großzügiges Schlafzimmer** mit **direktem Ausgang auf den Balkon**
- **Begehrter Schrankraum**, komfortabel und durchdacht gestaltet
- Praktische **Nische als separates Schuhzimmer**
- **Badezimmer** mit
 - Badewanne
 - Waschbecken

- WC
- **Weiteres Zimmer, direkt vom Balkon aus begehbar**, ideal nutzbar als
 - Stauraum
 - Hobbyraum
 - Fitnessraum

Dieser Bereich eignet sich perfekt als **Masterbereich** und bietet Ruhe, Struktur und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

- **Josko Echtholzfenster**, 2-fach verglast
- Böden: **Laminat und Fliesen**
- Sehr gepflegter, moderner Zustand

Kellergeschoss

- Heizraum mit **Holzzentralheizung**
- Flüssiggastank vorhanden (Therme gehört erneuert)
- Warmwasseraufbereitung über **Wärmepumpe**
- Waschküche mit Bügel- und Wäschezimmer
- Holzlager & mehrere Stauräume
- Vorraum mit Aufgang in den Wohnbereich
- **Zweiter Kellereingang direkt vom Garten**

Haus 2 – Charmantes Rückzugsdomizil mit Burgblick

- **Baujahr:** ca. 1959

- **Letzte Renovierung: 2015**

Ideal als **Gästehaus, Büro, Atelier oder für eine zweite Generation.**

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- Ein Zimmer
- Wohnzimmer mit **Kaminofen**
 - Möglichkeit für einen zweiten Kamin/Schwedenofen
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Elektrische Zusatzheizung

Der **wundervolle Blick auf die Burg Forchtenstein** verleiht diesem Haus eine ganz besondere Atmosphäre.

Außenbereich & Garagen

- **Garten mit Pool**, sehr gepflegt
- Zwei sonnige Terrassen
- **Doppelgarage mit ca. 78 m²** (Platz für 2 Autos)
- Zusätzliche kleine Garage beim zweiten Haus
- Weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück

Garten – vielseitig, gepflegt & uneinsichtig

Der weitläufige Garten überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine durchdachte Gestaltung:

- **Wasseranschluss im Garten** vorhanden
- **Gartenhaus** für Geräte, Möbel oder als zusätzlicher Stauraum
- Viel **Platz für Hochbeete und Blumenbeete** – ideal für Selbstversorger und Gartenliebhaber
- **Uneinsichtiger Gartenbereich**, perfekt für Privatsphäre, Erholung und entspannte Stunden am Pool

Der Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – vom Naturgarten bis zur stilvollen Wohlfühlzone.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **Forchtenstein**, einer der begehrtesten Wohnlagen im Mittelburgenland und bietet Privatsphäre und Natur pur.

Infrastruktur & Umgebung

- Nahversorger, Bäckerei und Gastronomie im Ort
- Kindergarten & Schule in der Umgebung
- Gute Anbindung Richtung Mattersburg, Eisenstadt, Wien, Wiener Neustadt
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:
 - Wander- und Radwege
 - Natur & Wälder direkt vor der Haustüre
 - Burg Forchtenstein als kulturelles Highlight

Neugierig geworden? Dann entdecken Sie dieses besondere Anwesen bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap