

**Viel Platz, viele Möglichkeiten – großzügiges
Einfamilienhaus | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25642

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,72 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	721,00 m²
Keller:	182,48 m²
Heizwärmebedarf:	G 270,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

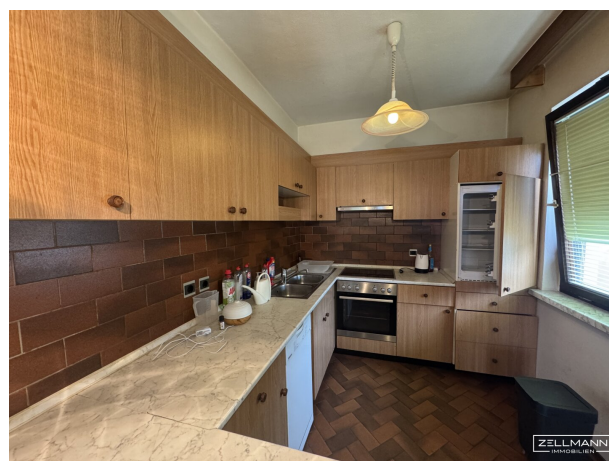


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









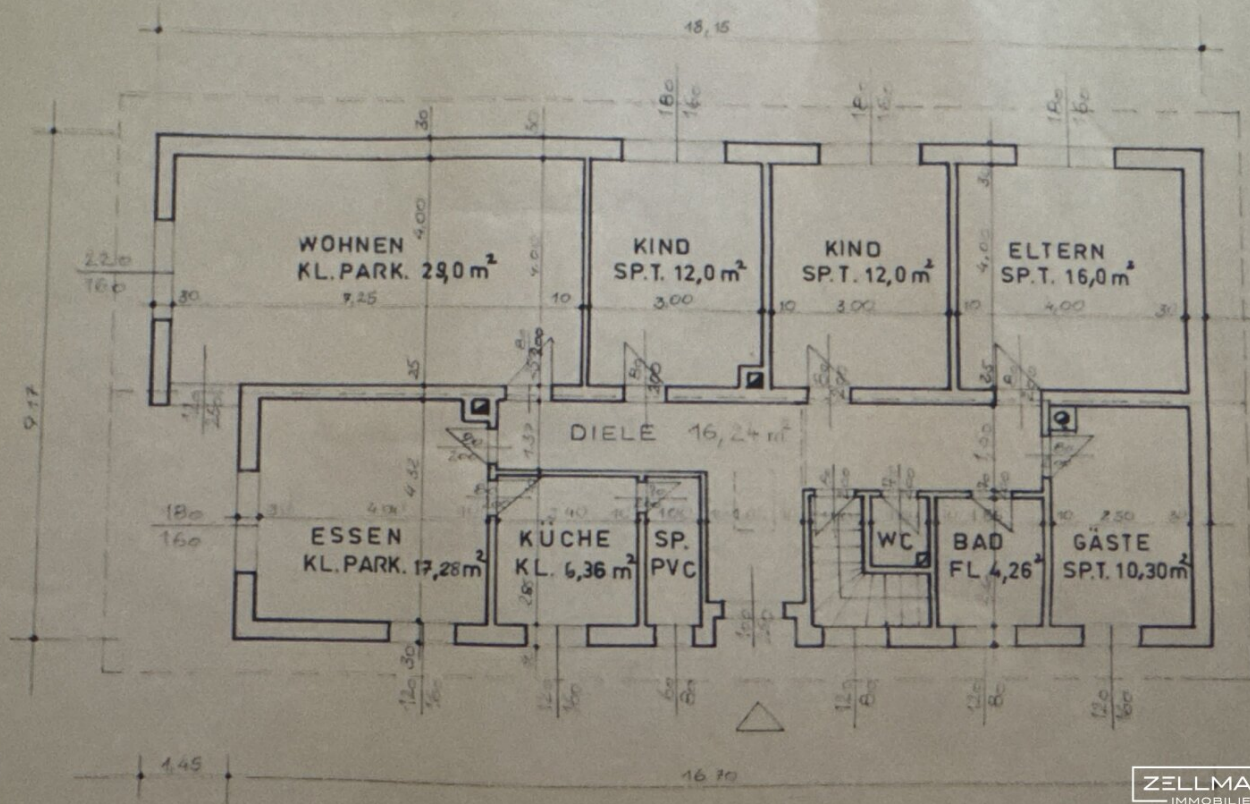




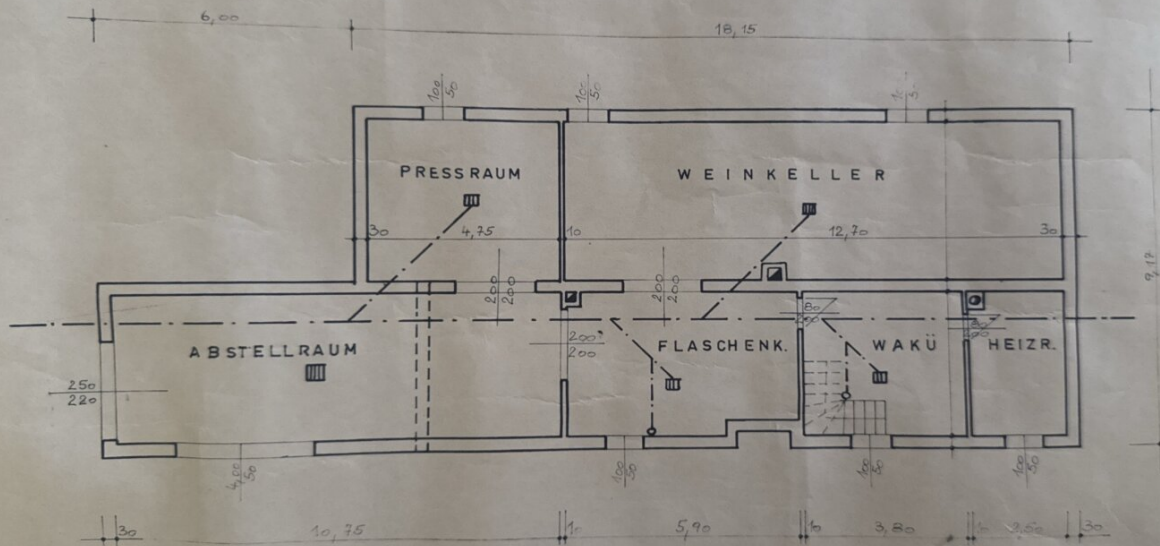


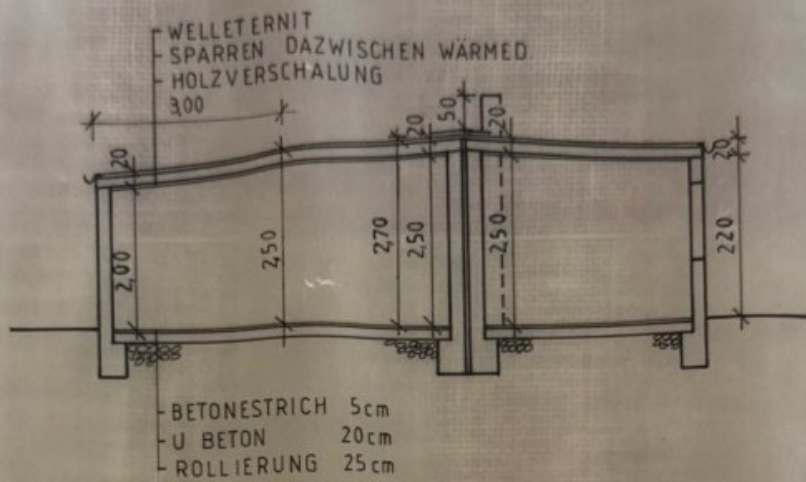


ERDGESCH.:

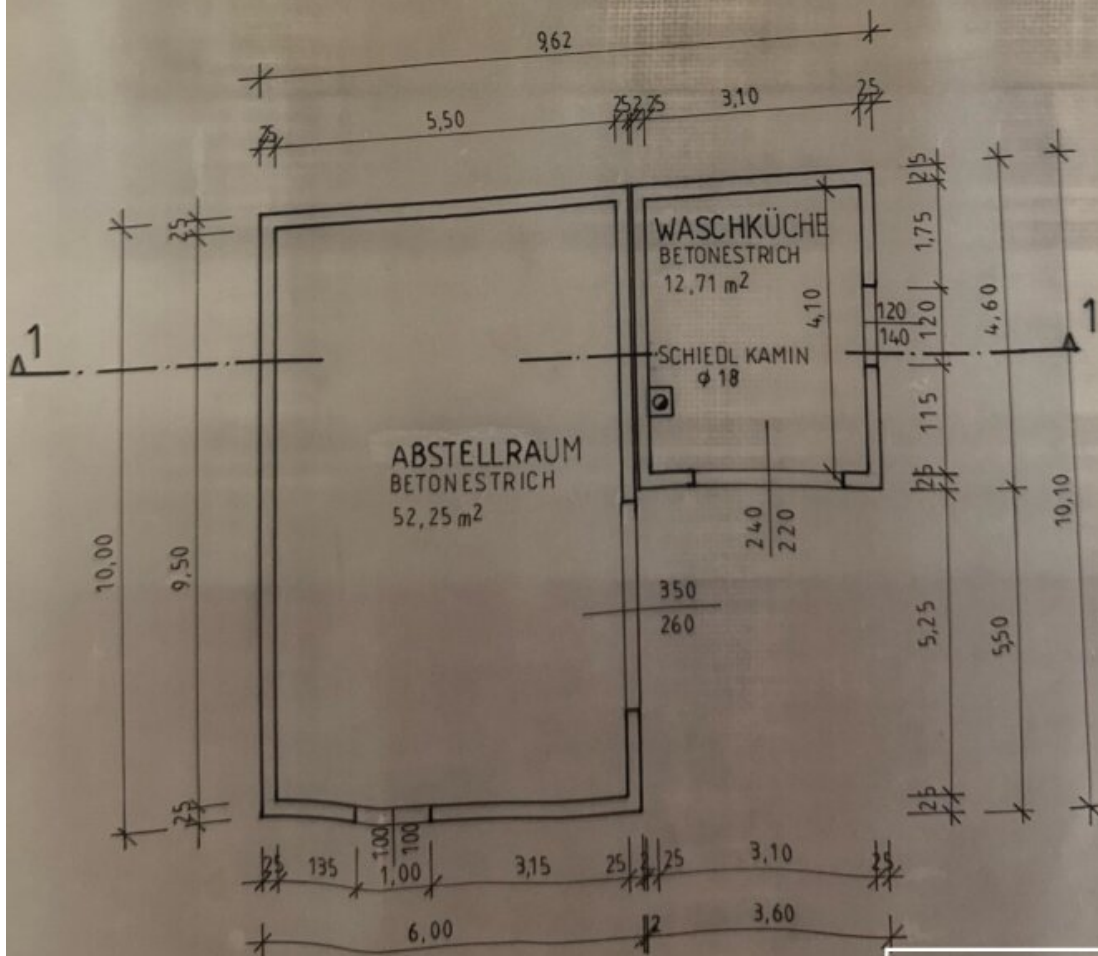


KELLERGESCH.:

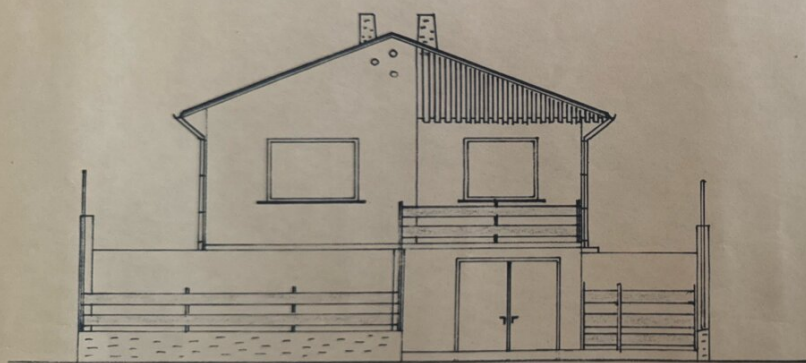




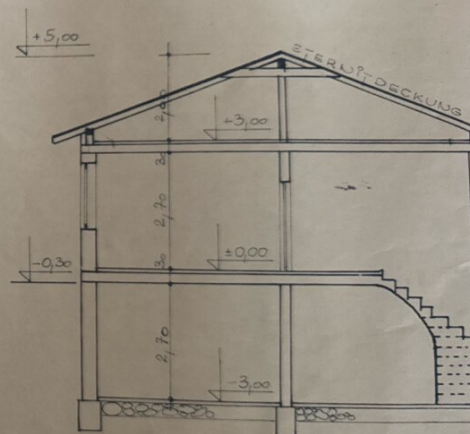
GRUNDRISS



STRASSENANSICHT



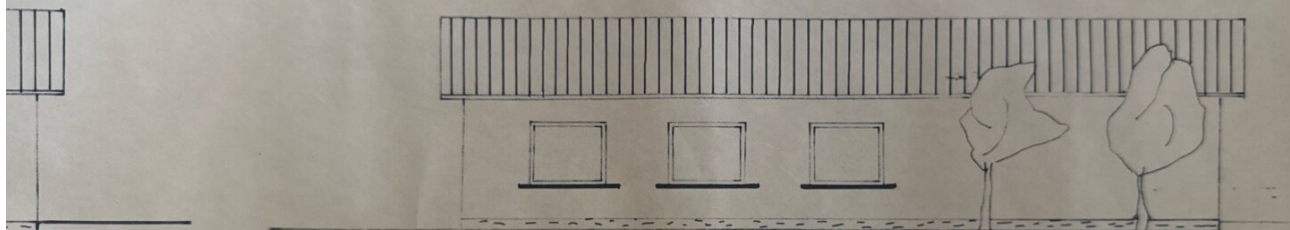
SCHNITT



LAGE:

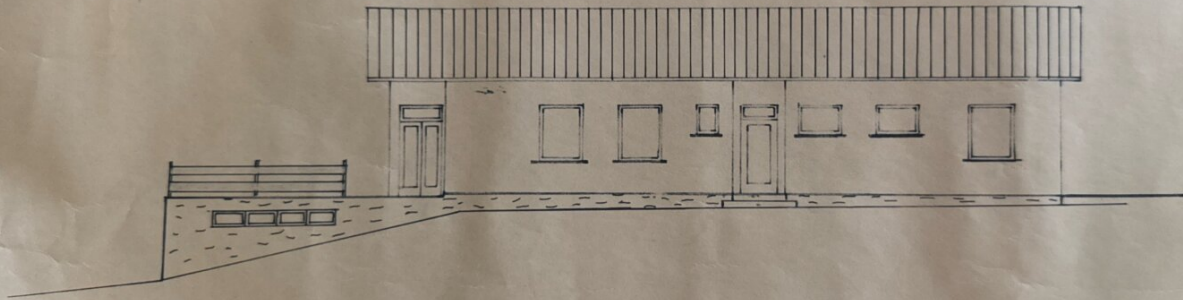
ZELLMANN
IMMOBILIEN

WESTANSICHT



ERDGESCH.:

OSTANSICHT



KELLERGESCH.:

Objektbeschreibung

Viel Platz, viele Möglichkeiten – großzügiges Einfamilienhaus

Quick Read

- Gepflegtes Einfamilienhaus aus den Jahren ca. 1976–1978
- Großzügige Raumstruktur mit vier Schlafzimmern
- Helles Wohnzimmer und separates Esszimmer mit Terrassenzugang
- Voll ausgestattete Küche
- Vollunterkellerung mit mehreren Nutzräumen und Weinkeller
- Grundrissstruktur laut Plänen mit klarer, funktionaler Raumaufteilung
- Mehrere Nebengebäude: Garage, Sommerküche, Stube sowie Laube im Innenhof
- Gepflegter Gartenbereich mit vielseitiger Nutzung
- Grundstück mit Zufahrt von zwei Seiten (Dreifaltigkeitsstraße und Buchenhain)
- Potenzial zur Nutzung als großzügiges Familienhaus oder mögliches Mehrfamilienhaus
- Attraktives Entwicklungspotenzial durch Grundstücksgröße und Nebengebäude

Objektbeschreibung

Diese charmante Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen, ein weitläufiges Grundstück sowie eine Vielzahl an Nebengebäuden zu einem seltenen Gesamtangebot.

Das Wohnhaus wurde zwischen 1976 und 1978 errichtet und laufend erweitert. Es präsentiert sich gepflegt und funktional und bietet aufgrund seiner Raumstruktur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von einem klassischen Familienwohnsitz bis hin zu einer Immobilie mit Entwicklungspotenzial.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus Wohnhaus, großzügigem Grundstück sowie mehreren Nebengebäuden, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befinden sich:

- ein helles Wohnzimmer
- ein separates Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- eine integrierte Küche
- mehrere Schlafzimmer
- Badezimmer und Gäste-WC
- ein zentraler Dielenbereich, der die Räume miteinander verbindet

Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl an Schlafzimmern, wodurch das Haus bereits heute ein großzügiges Raumangebot bietet.

Drei der Schlafzimmer verfügen über jeweils etwa 12 m², ergänzt durch ein weiteres größeres Schlafzimmer, das zusätzlichen Komfort bietet.

Diese Struktur ermöglicht:

- großzügiges Familienwohnen
- Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- oder perspektivisch eine Umstrukturierung in mehrere Wohneinheiten.

Kellerbereich

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet eine Reihe praktischer Nutzräume.

- Weinkeller
- Pressraum
- Heizraum
- Abstellräume
- Flaschenkeller

- zusätzliche Lagerflächen

Damit stehen umfangreiche Nutzflächen für Lagerung, Hobby oder Werkstatt zur Verfügung.

Nebengebäude & Innenhofbereich

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist die Vielzahl an Nebengebäuden, die zusätzlichen Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Im Zeitraum 1986–1987 wurde eine Sommerküche mit angrenzendem Schuppen errichtet.

Zusätzlich befinden sich auf der Liegenschaft:

- eine großzügige Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge
- eine Sommerküche
- eine gemütliche Stube
- eine überdachte Laube mit massivem Tisch und Bank

Diese Gebäude schaffen einen attraktiven Innenhofcharakter und eignen sich hervorragend für gesellige Stunden, Feiern oder entspannte Aufenthalte im Freien.

Durch diese zusätzlichen Gebäude ergibt sich ein besonders vielseitiges Nutzungspotenzial – etwa für:

- Hobbyräume
- Werkstatt
- Gäste- oder Aufenthaltsbereiche
- zusätzliche Lagermöglichkeiten

Grundstück

Das Grundstück zählt zu den herausragenden Eigenschaften dieser Immobilie.

Es erstreckt sich durchgehend von der Dreifaltigkeitsstraße bis zum Buchenhain und verfügt somit über Zufahrten von beiden Seiten.

Diese seltene Grundstücksstruktur bietet mehrere Vorteile:

- komfortable Erreichbarkeit
- flexible Nutzung des Grundstücks
- zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Gartenbereich

Darüber hinaus kann sich – je nach behördlichen Vorgaben – auch Potenzial für eine zukünftige Teilung oder bauliche Erweiterung ergeben.

Der Garten selbst ist gepflegt und bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeitgestaltung oder Selbstversorgung.

Technische Details

Vor rund 20 Jahren wurde die Fassade gedämmt, wodurch der energetische Standard verbessert wurde.

Ebenfalls in diesem Zeitraum entstand die großzügige Garage, die zusätzlichen Komfort sowie Stauraum bietet.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, ruhiger Umgebung und guter Anbindung macht dieses Objekt besonders attraktiv für Familien sowie für Käufer mit langfristigen Nutzungsideen.

Zusammenfassung

Diese Immobilie bietet ein außergewöhnlich vielseitiges Gesamtpaket:

- großzügiges Wohnhaus mit mehreren Schlafzimmern
- funktionale Grundrissstruktur laut Bauplänen
- zahlreiche Nebengebäude mit vielseitiger Nutzung
- Innenhofcharakter mit Laube, Sommerküche und Stube
- großes Grundstück mit beidseitiger Zufahrt

Durch die Vielzahl an Räumen und Nebengebäuden sowie das großzügige Grundstück eröffnet sich hier nicht nur ein attraktives Familienwohnen, sondern auch interessantes Entwicklungspotenzial – etwa als Mehrgenerationen- oder mögliches Mehrfamilienhaus.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Platz, Charme und langfristige Perspektiven in einer Immobilie vereinen möchten.

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das

gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap