

## **Historischer Gutshof, hochwertig kernsaniert mit 3.721 m<sup>2</sup> Grundstück!**



Gutshof Gartensicht

**Objektnummer: 2275\_7242**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2485 Wimpassing an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	ca. 1725
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	330,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	63,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	1.349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Batka**

RE/MAX Style  
Ruster Straße 85 Top 0.05  
7000 Eisenstadt





Ihr kompetenter Partner für Immobilien!

Andreas BATKA



+43 660 628 45 24



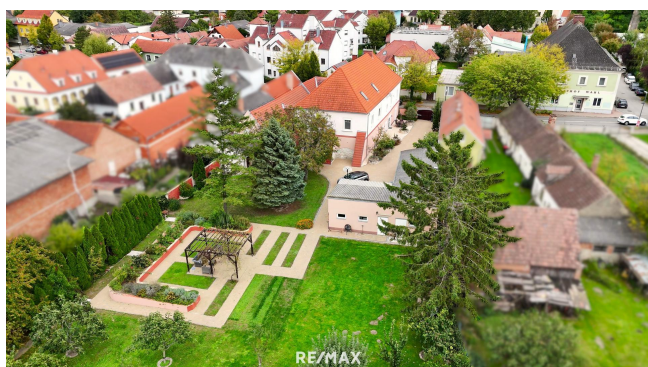
a.batka@remax-pi.at



www.remax-pi.at

Einfamilienhäuser • Wohnungen • Grundstücke • Gewerbeobjekte • Büros • Zinshäuser

RE/MAX

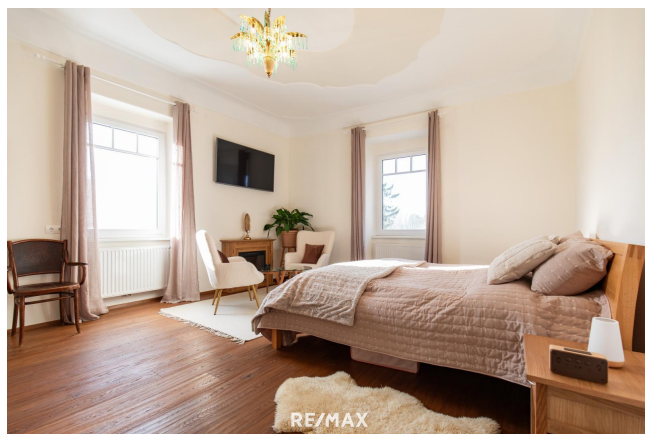
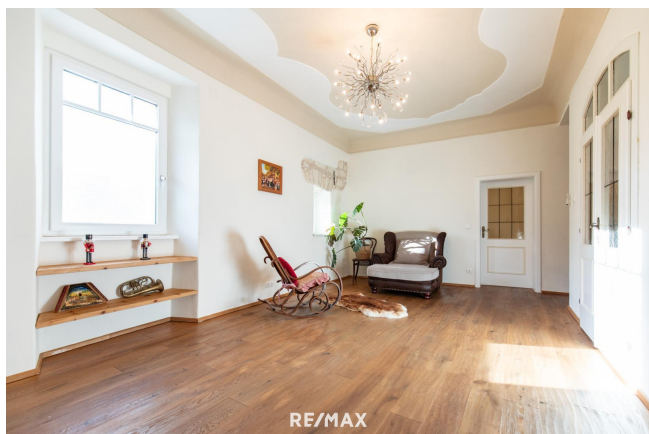




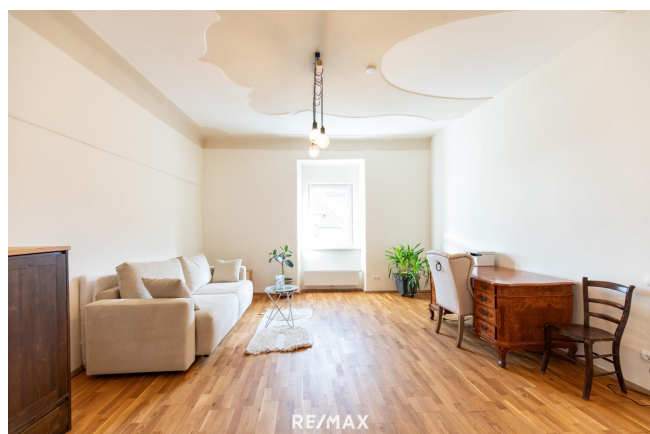








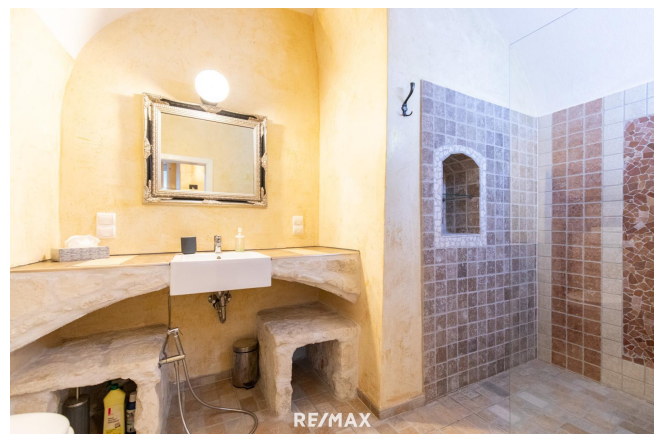
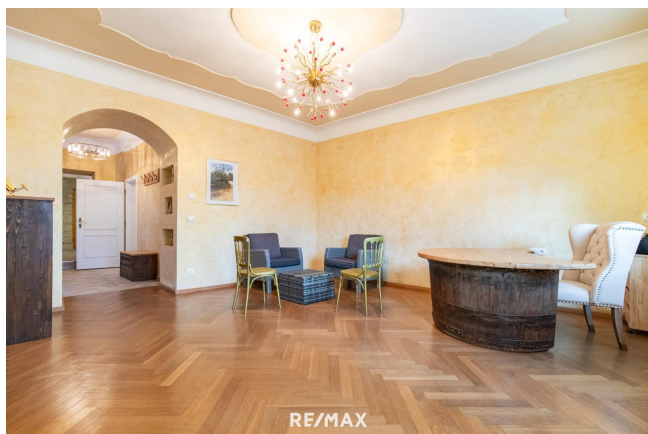










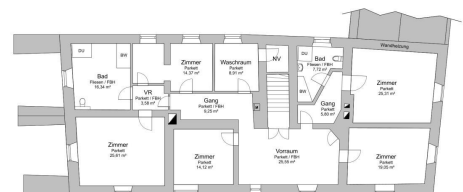
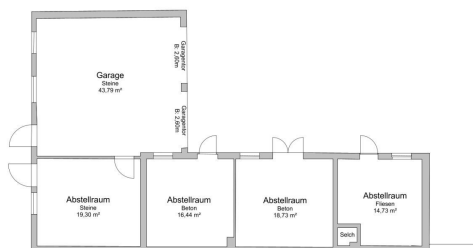
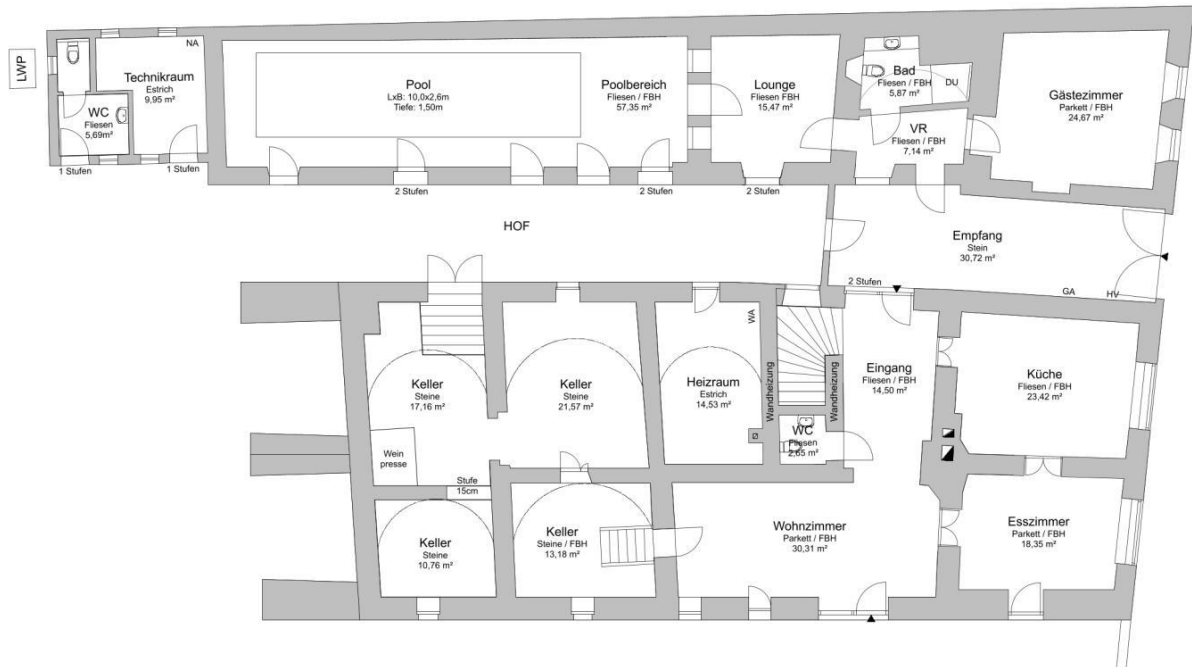














## Objektbeschreibung

Historischer Gutshof trifft auf modernen Luxus – Ihre private Oase an der Leitha!

Tauchen Sie ein in die einzigartige Atmosphäre dieses prachtvollen Gutshofs aus dem Jahr 1725, der 2015 mit höchstem Anspruch kernsaniert wurde. Mit viel Liebe zum Detail verbindet diese außergewöhnliche Immobilie historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort – eine wahre Perle für Liebhaber exklusiver Lebensstile.

**Ein Anwesen mit Charakter und Stil**

Der mediterran gestaltete Gutshof umfasst ein großzügiges Wohnhaus sowie ein separates Gästehaus auf einer beeindruckenden Wohnfläche von insgesamt 330 m². Die 9 hellen Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 elegante Bäder, bieten Platz für die ganze Familie und Gäste.

Besondere Highlights wie die freigelegten historischen Stuckdecken, ein sanierter Gewölbekeller – ein Paradies für Weinliebhaber – und die beeindruckende Raumhöhe verleihen dem Anwesen eine unvergleichliche Eleganz.

Den kompletten Raumplan entnehmen Sie den beiliegenden Plänen.

**Luxuriöse Ausstattung und modernste Technik**

Das Gästehaus beherbergt einen spektakulären Indoorpool mit den Maßen 10 x 2,6 x 1,5 m – Ihr privater Rückzugsort für Wellness und Entspannung. Modernste Haustechnik sorgt dafür, dass keine Wünsche offenbleiben und Sie höchsten Wohnkomfort genießen können.

Für detaillierte Ausstattungsdetails fordern Sie gleich das ausführliche Immobilien-Exposé an!

**Idyllische Grünlage mit exklusivem Garten**

Das weitläufige Grundstück von 3.700 m² liegt in unverbaubarer Grünlage direkt an der malerischen Leitha. Der prachtvolle Garten ist ein echtes Meisterwerk: Mit einem modernen Lichtkonzept, automatisierter Bewässerung und 33 verschiedenen Obstbäumen bietet er eine perfekte Kombination aus Nutz- und Ziergarten.

**Praktische Nebengebäude und großzügige Einfahrt**

Ergänzt, wird das Ensemble durch ein Nebengebäude mit Doppelgarage, Werkstätten und Abstellräumen sowie eine großzügige Einfahrt, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet und den repräsentativen Charakter des Anwesens unterstreicht.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie

Dieser historische Gutshof ist mehr als nur eine Immobilie – er ist ein Ort zum Träumen, Entspannen und Genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses Juwel aus nächster Nähe.

#### LAGE:

Wimpassing an der Leitha ist eine charmante Gemeinde im Burgenland, direkt an der Grenze zu Niederösterreich gelegen. Die idyllische Lage an der Leitha bietet eine beeindruckende Aulandschaft mit vielfältiger Flora und Fauna.

Für Radfahrer ist Wimpassing ein idealer Ausgangspunkt. Der familienfreundliche Leitharadweg führt durch die Gemeinde und verbindet sie mit weiteren attraktiven Routen. Spaziergänger und Kulturinteressierte schätzen den 3,7 km langen Kulturweg. Ein Highlight ist der Hirschbühel, der höchste Punkt des Rundwegs, von dem aus man einen wunderbaren Ausblick auf das Wiener Becken genießt.

Die Kombination aus naturnaher Lage, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, aktiver Gemeinschaft und guter Verkehrsanbindung macht Wimpassing an der Leitha zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die sowohl Ruhe als auch Aktivitäten in der Natur schätzen.

#### ENTFERNUNGEN:

Volksschule ca. 500 m  
Kindergarten: ca. 160 m  
Gemeindeamt: ca. 500 m  
Supermarkt: ca. 50 Meter  
Bus: ca. 20 m  
Autobahn: ca. 5 Km  
Wien Zentrum: ca. 46 Km  
SCS: ca. 30 km  
Eisenstadt: ca. 15 Km  
Flughafen Wien: ca. 31 Km

#### SONSTIGES:

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG.)

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben gemäß



gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 128.  
zwä 2 k  
rme Wh/  
bed (m<sup>2</sup>  
arf: a)  
KlasD  
se  
Hei  
zwä  
rme  
bed  
arf:  
Fakt1.39  
or G  
esa  
mte  
ner  
giee  
ffizi  
enz:  
KlasC  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effiz  
ienz  
:

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!