

Wohnen auf höchsten Niveau!



Image00016

Objektnummer: 141/83016

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2002
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	212,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	1.594.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

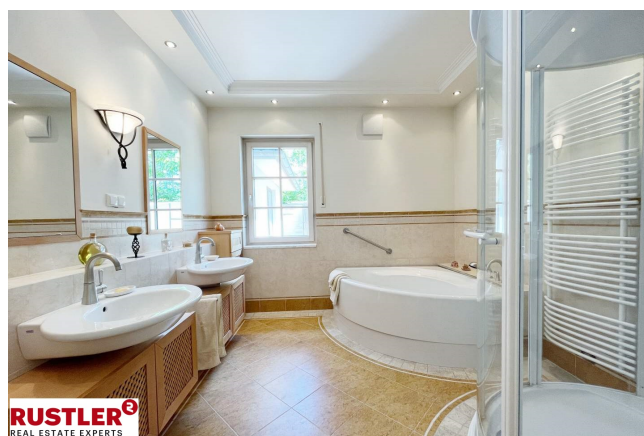
Rustler Immobilien treuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa im Süden von Eisenstadt vereint stilvolles Wohnen, großzügige Architektur und absolute Ruhe auf einem parkähnlich gestalteten Grundstück mit über 4.000 m² Fläche – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer! Die Liegenschaft beeindruckt nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre hochwertige Ausführung: 2002 in massiver Ziegelbauweise errichtet, wurde hier auf Qualität, Komfort und zeitlose Eleganz gesetzt. Innen wie außen spiegelt sich Liebe zum Detail und ein klares Verständnis für gehobenes Wohnen wider. Wohnkomfort auf ca. 212 m² – durchdacht & repräsentativ. Einladend, lichtdurchflutet und stilvoll – so präsentiert sich die Wohnfläche dieser Villa. Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Ankommen und Weite. Rechts empfängt Sie das elegante Wohnzimmer mit Kamin und traumhaftem Blick ins Grüne, links das stilvolle Esszimmer – ebenfalls mit offenem Kamin für behagliche Abende. Die Küche mit angeschlossener Speis ist nicht nur funktional, sondern bietet auch Raum für geselliges Kochen und Genießen. Zwei Schlafzimmer – darunter ein Master-Bedroom mit begehbarem Schrankraum – ein Gästezimmer, ein Wirtschaftsraum, ein modernes Bad sowie ein separates WC runden das Angebot ab. **Highlights im Überblick:** Massive Ziegelbauweise mit hochwertiger Verarbeitung Edle Eichenholzdielen & Natursteinböden Fußbodenheizung & Radiatoren im gesamten Haus Holz-Alu-Fenster mit 2-fach-Verglasung Großzügige, beheizbare Terrasse mit Gartenblick Ausbaufähiges Dachgeschoss – ideal für zusätzlichen Wohnraum Solaranlage vorbereitet Separater Nebentrakt mit ca. 27 m² – perfekt als Lager, Werkstatt oder Studio Garten oder private Parkanlage? Sie entscheiden! Das Herzstück dieses Anwesens ist der außergewöhnliche Außenbereich: liebevoll gestaltet, mit altem Baumbestand, weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Hier wohnen Sie wie im Urlaub – und das jeden Tag! **Ausstattung im Freien:** Swimmingpool (10 x 3,6 x 1,40 m) – seit ca. 10 Jahren nicht in Betrieb, aber mit wenigen Handgriffen wieder nutzbar Zwei idyllische Naturteiche mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung Automatisches Bewässerungssystem für komfortable Gartenpflege **Lage – ruhig, grün und doch stadtnah** Die Villa liegt am südlichen Stadtrand von Eisenstadt – in absoluter Ruhelage und dennoch mit bester Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und Kulturangebote der burgenländischen Landeshauptstadt sind nur wenige Minuten entfernt.