

## **Leben im Einklang – Charmantes Einfamilienhaus in Wielitsch an der Weinstraße mit Panoramablick und Weingarten**



DJI\_0114

**Objektnummer: O2100167198**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wielitsch 91
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8461 Ehrenhausen an der Weinstraße
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	196,00 m²
Gesamtfläche:	458,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	6
Keller:	83,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Betriebskosten:	51,97 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler



ImmoZ

























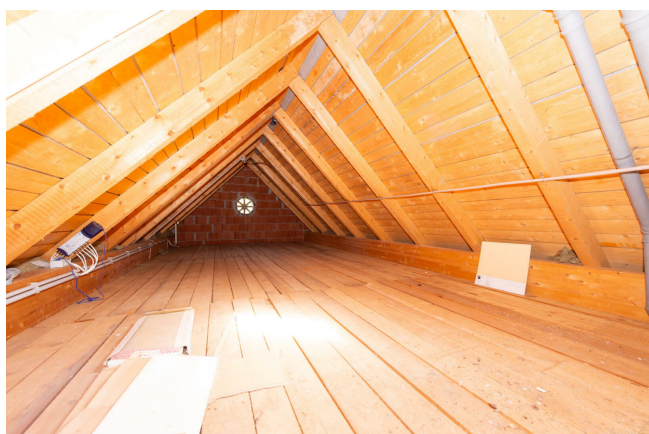






















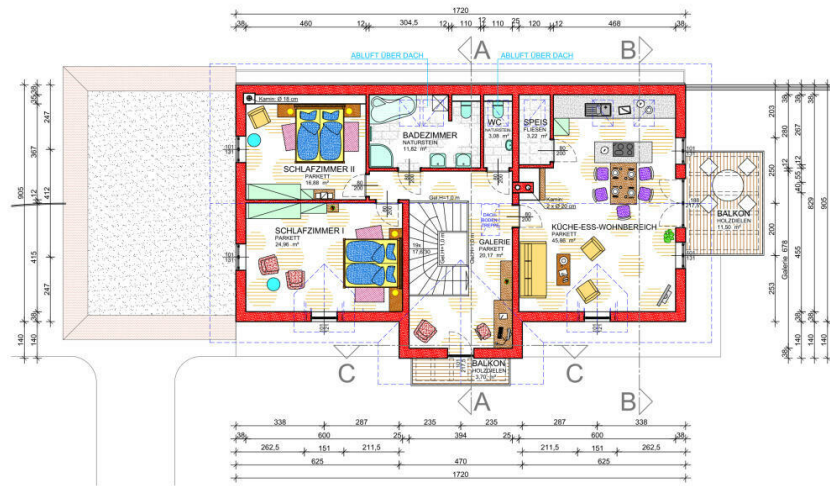




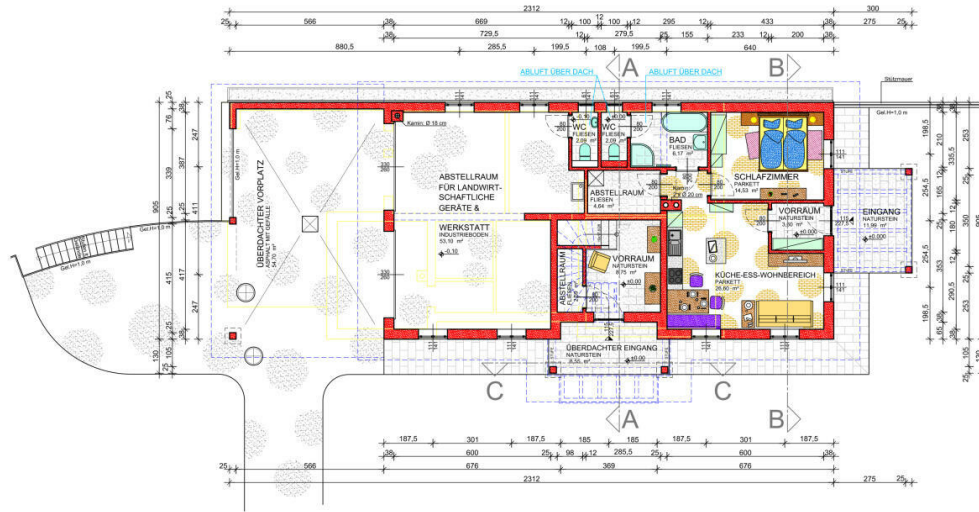




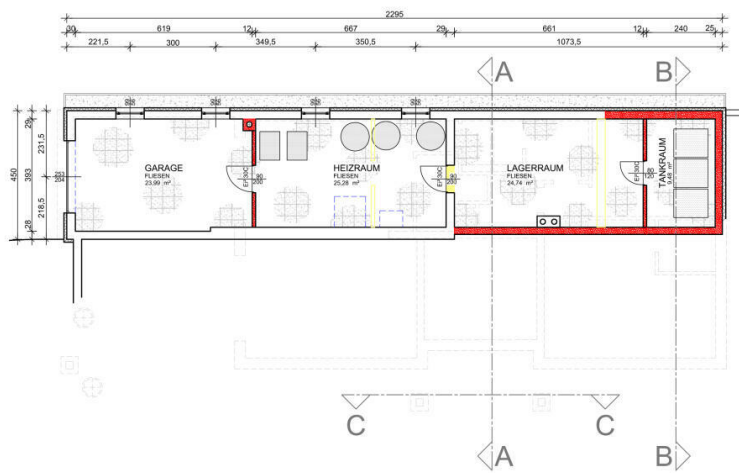
## Grundriss DG



## Grundriss EG



Grundriss KG





## Ansichten



ANSICHT SÜD-WEST M=1:100



ANSICHT SÜD-OST M=1:100

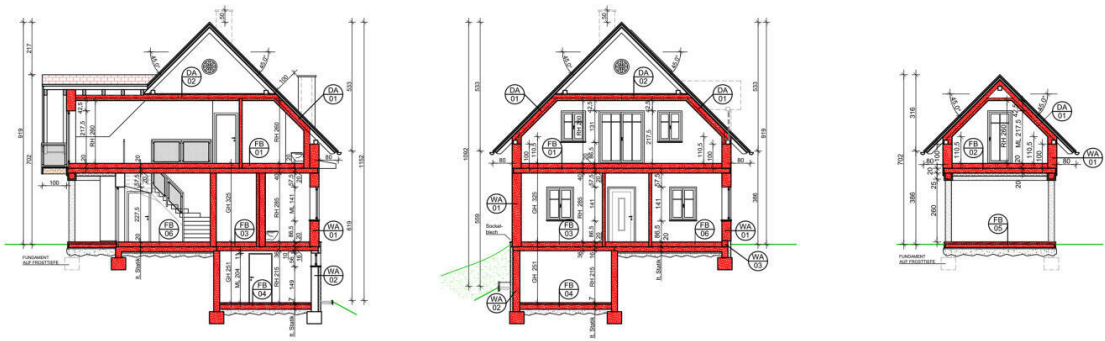


ANSICHT NORD-OST M=1:100



ANSICHT NORD-WEST M=1:100

Schnitte



# Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als ein Haus – es ist ein Lebensgefühl.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, eingebettet in herrlicher Kuppenlage mit eigenem **Weingarten** und angrenzendem **Wald**, verkörpert zeitlose Eleganz und höchste Wohnqualität.

Der atemberaubende **Panoramablick über die sanfte Hügellandschaft** und die perfekte Symbiose aus Architektur, Natur und Licht schaffen eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht. Hier beginnt ein neues Kapitel voller Stil, Ruhe und Lebensfreude.

## Die Immobilie im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 196 m<sup>2</sup>
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 458 m<sup>2</sup>
- **Bauweise:** massiv, wertbeständig und elegant
- **Lage:** einzigartige Panorama- und Aussichtslage mit Sonne von früh bis spät
- **Besonderheit:** flexible Nutzung durch zwei eigenständige Wohneinheiten
- **Außenanlagen:** eigener Weingarten, angrenzender Wald, weitläufiges Grundstück
- **Stellplätze:** 2 Garagenplätze & 4 Carportplätze
- **Zusatz:** großzügiger Lagerkeller mit viel Stauraum

## Architektur & Wohnkonzept

Die Architektur setzt auf Klarheit, Licht und Großzügigkeit. Dank der optimalen Ausrichtung in alle vier Himmelsrichtungen sind die Räume **sonnenverwöhnt und lichtdurchflutet**.

Sämtliche Fenster sind mit **Insektenschutz** versehen und durch **elektrische Raffstores** stilvoll ergänzt. **Sichtbare Balkenelemente** schenken Wärme und verbinden moderne Geradlinigkeit mit traditionellem Charme.

## Der Hauptwohnbereich – ca. 138 m<sup>2</sup>

Ein repräsentativer Eingangsbereich führt Sie über eine Galerie in den großzügigen Wohn-/Essbereich (ca. 46 m<sup>2</sup>). Hier bildet der **edle Kamin** das atmosphärische Zentrum – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, von dem sich ein unvergleichlicher Blick über die malerische Hügellandschaft eröffnet.

Die maßgefertigte **Designküche** ist ein wahres Highlight: ausgestattet mit einer edlen **Keramik-Steinplatte**, modernsten **Gaggenau-Geräten**, einem innovativen **BORA-System** sowie hochwertigen Armaturen erfüllt sie höchste kulinarische Ansprüche. Angrenzend sorgt eine praktische Speis für zusätzlichen Komfort.



Zwei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette sowie ein zusätzliches Gäste-WC runden diesen Bereich ab.

### **Der Gästebereich / Arbeits- oder Hobbybereich – ca. 58 m²**

Mit eigenem, überdachtem Eingang bietet dieser Bereich ideale Voraussetzungen für Gäste, Homeoffice oder private Rückzugsräume.

Ein offener Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC und Abstellraum sorgen für maximale Flexibilität und Komfort.

### **Besondere Highlights**

- **Eigener Weingarten** – mediterranes Lebensgefühl direkt vor der Haustüre
- **Privater Wald** – Rückzug, Ruhe und Naturverbundenheit
- Atemberaubender **Panoramablick** über die Hügellandschaft
- Sonnendurchflutete Räume mit **Insektenschutz & elektrischen Raffstores**
- **Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin & Galerie** – Herzstück des Hauses
- **Maßküche** mit Keramik-Steinplatte, Gaggenau-Geräten, BORA-System & edlen Armaturen
- **Stilvoller Parkettboden** in den Wohnräumen
- **2 Garagenplätze & 4 Carportplätze** für komfortables Parken
- **Geräumiger Lagerkeller** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Massivbauweise für Langlebigkeit & Energieeffizienz
- Zwei eigenständige Einheiten für flexible Wohnkonzepte
- Balkendetails als harmonische Verbindung von Tradition & Moderne

### **Heizung:**

Eine moderne Ölheizung sorgt für wohlige Wärme, während die durchdachte Raumaufteilung die Energienutzung optimiert.

### **Wichtiger Hinweis**

Die Eigentümer bitten ausdrücklich, von unangemeldeten Besuchen oder direkten Kontaktaufnahmen abzusehen.

Die **Reichert Immobilien GmbH** wurde exklusiv für den Verkaufsprozess 2025 beauftragt und ist als Doppelmakler tätig.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

**Ein Landhaus, das nicht nur Raum, sondern auch Inspiration eröffnet – für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.**