

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



**Objektnummer: 25299**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	721,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	182,48 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



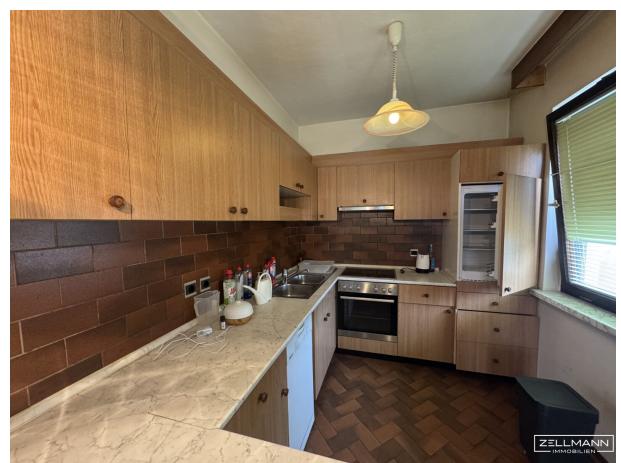
### Nicole Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 01  
H +43 699 15 15 22 01



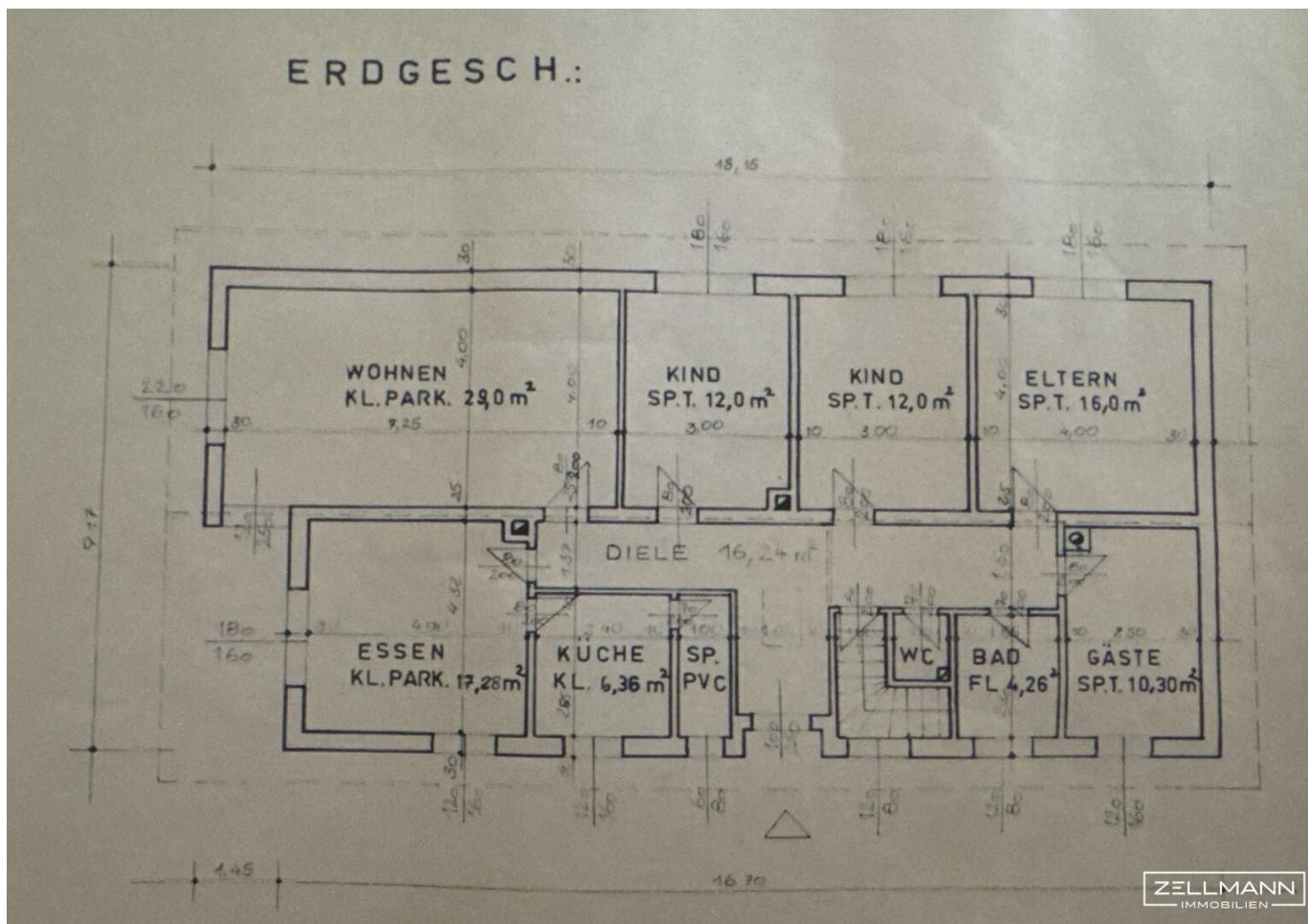




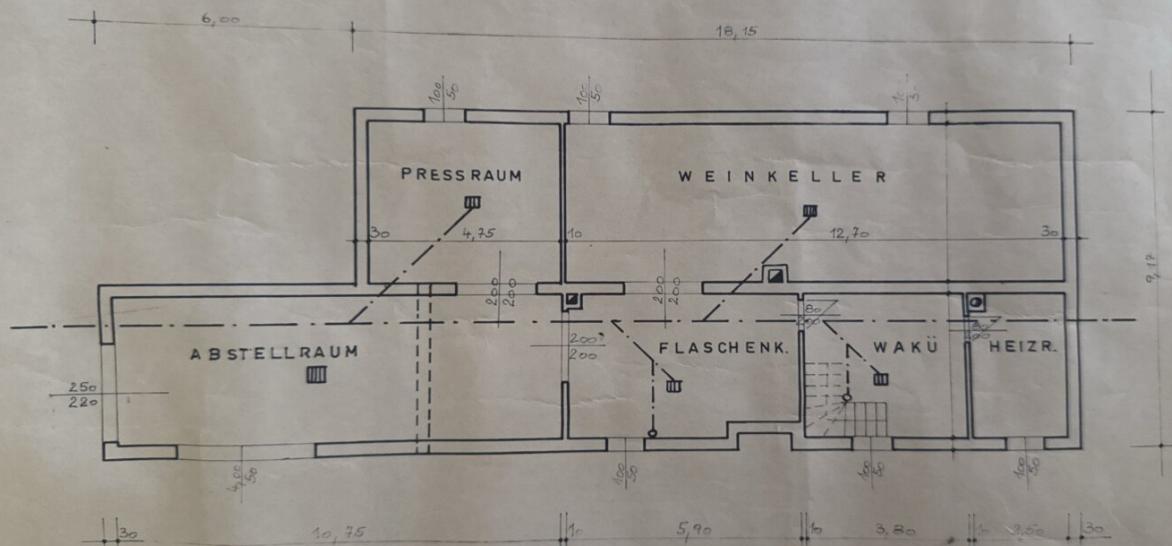


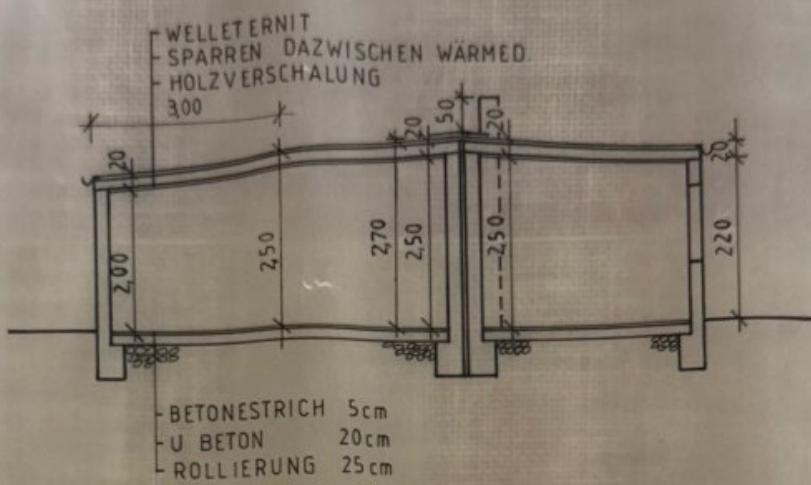


# ERDGESCH.:

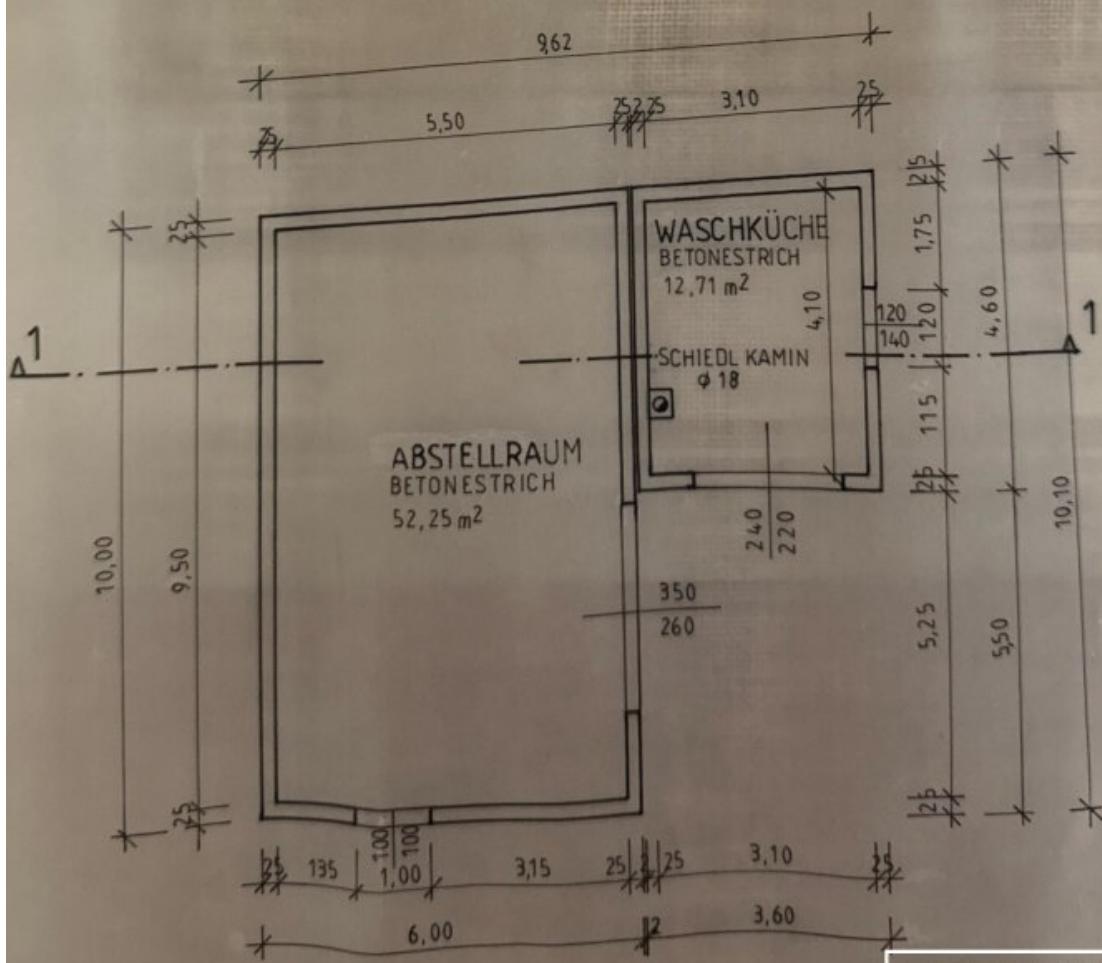


KELLER GESCH.:

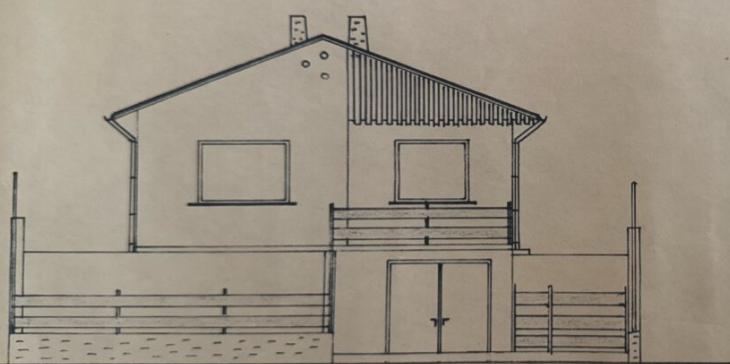




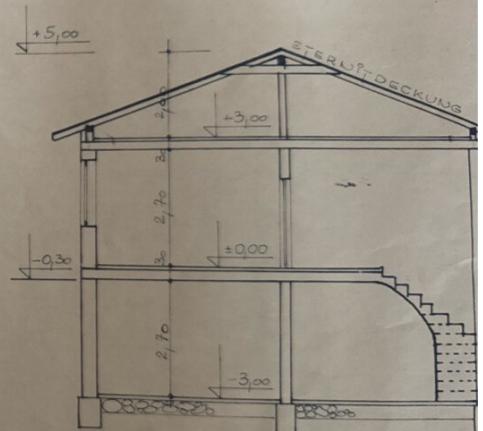
## GRUNDRISS



STRASSENANSICHT



SCHNITT



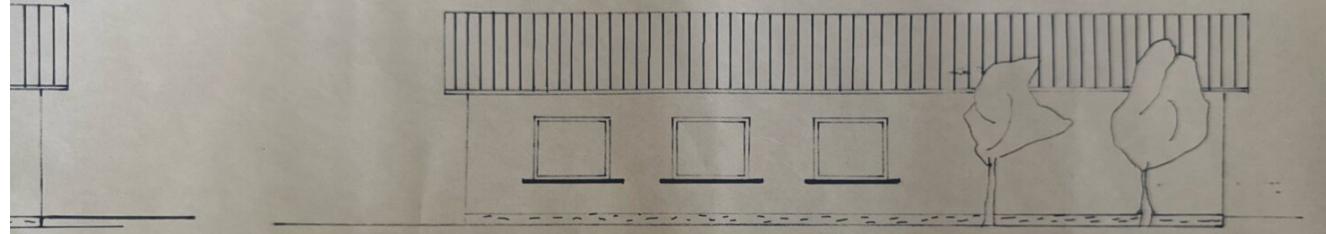
N



LA GE :

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

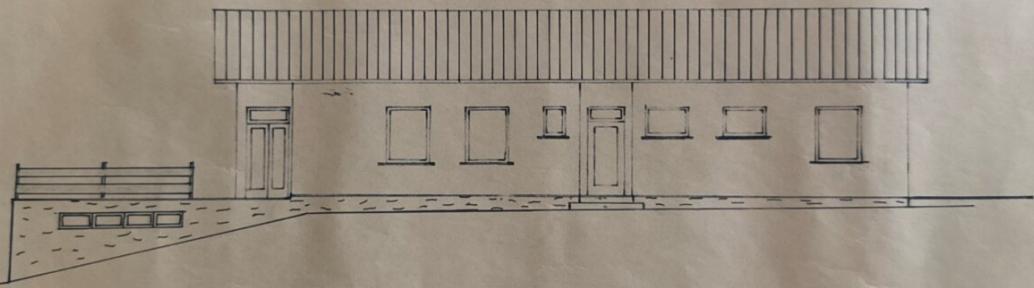
WESTANSICHT



E R D G E S C H .

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

OSTANSICHT



KELLER GESCH.:

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## **Großzügige Liegenschaft mit beidseitiger Zufahrt, idyllischem Gartenbereich und vielseitigem Wohnhaus**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und charmanter **Einfamilienhaus mit großem Grundstück**, das zwischen **1976 und 1978** errichtet und über die Jahre durchdacht erweitert wurde. Diese Immobilie vereint ländlichen Charakter mit funktionaler Raumaufteilung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Ruhesuchende oder Individualisten.

### **Wohnen mit Komfort und Platzangebot**

Das Haus verfügt über eine gut strukturierte Wohnfläche mit:

- **Vier Schlafzimmer** – davon drei mit je ca. **12 m<sup>2</sup>** und ein zusätzliches, **größeres Schlafzimmer**
- **Helles Wohnzimmer**
- Separates **Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse**
- **Voll ausgestattete, integrierte Küche**

Die Aufteilung bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für gemeinsames Wohnen und Leben.

### **Gemütliche Extras mit Mehrwert**

- Der voll unterkellerte Bereich wurde als **Weinkeller** genutzt – ideal zur Lagerung oder als stilvolle Besonderheit.
- Im Zeitraum **1986–1987** wurde eine **Sommerküche mit angrenzendem Schuppen** errichtet.
- Angeschlossen daran befindet sich eine **einladende Laube mit massivem Tisch und Bank** – perfekt für gesellige Stunden im Grünen.
- Die **Fassade wurde vor etwa 20 Jahren gedämmt**, was den energetischen Standard verbessert.
- Ebenfalls in diesem Zeitraum wurde eine **großzügige Garage** errichtet – mit

ausreichend **Platz für mehrere Fahrzeuge** oder zusätzlichen Stauraum.

## **Grundstück & Lage – ein echtes Highlight**

Das **beeindruckende Grundstück** zählt zu den herausragenden Eigenschaften dieser Liegenschaft:

- Es erstreckt sich **von der Dreifaltigkeitsstraße bis zum Buchenhain** – eine **durchgängige Parzelle mit Zufahrt von beiden Seiten**.
- Diese Seltenheit bietet nicht nur praktische Vorteile für Fahrzeuge, Gäste oder Gartenarbeiten, sondern auch Potenzial für **zukünftige Teilung oder bauliche Erweiterung**.
- Der Gartenbereich ist gepflegt und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, Erholung oder Selbstversorgung.

## **Fazit**

Diese Liegenschaft bietet Ihnen ein seltenes Gesamtpaket: **viel Platz, ein großes, durchgehendes Grundstück mit beidseitiger Zufahrt, funktionale Wohnräume und liebevoll gestaltete Außenbereiche**. Ob als Familienidyll, Rückzugsort mit Charme oder als Immobilie mit Entwicklungspotenzial – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Perspektiven in ruhiger und dennoch zentral erreichbarer Lage.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m  
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