

Eisenstadt

# Exklusives Anwesen in absoluter Bestlage – Architekturvilla im nördlichen Burgenland

**CODE DU BIEN: 2026334401**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 325,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.090 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>2026334401</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.950.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 325,34 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 214 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt**

## **Informations énergétiques**

**Source  
d'alimentation**

**Gaz**

**Informations  
énergétiques**

**Lors de la création du  
document, son  
diagnostic de  
performance  
énergétique n'était pas  
encore disponible.**

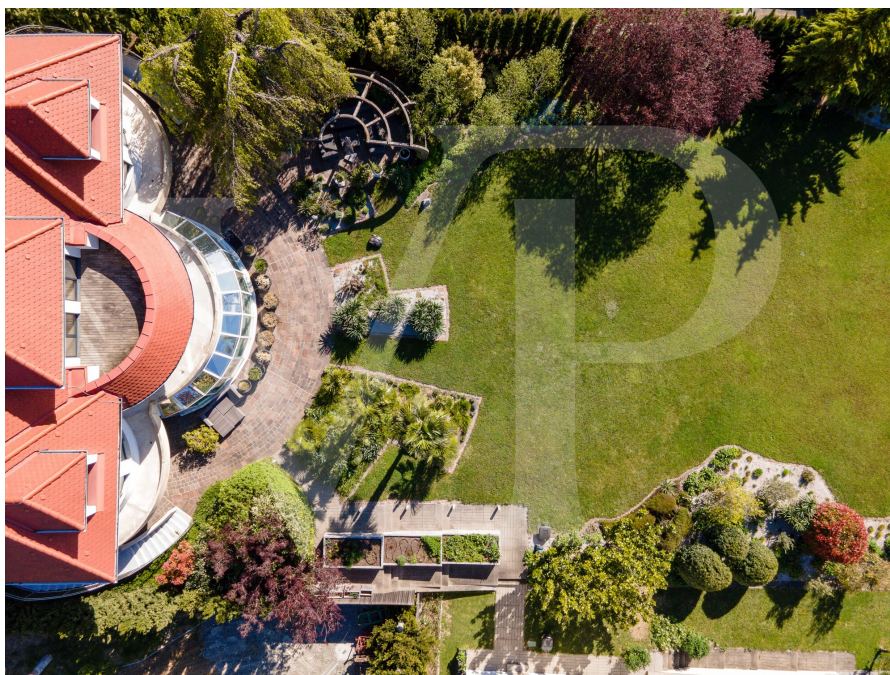
CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



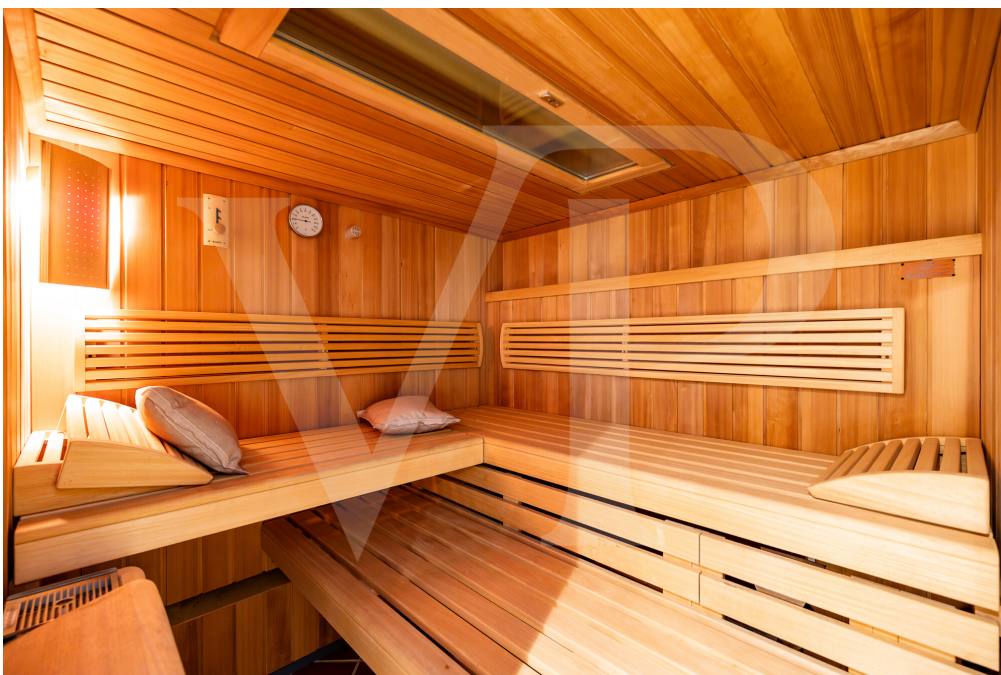
CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété



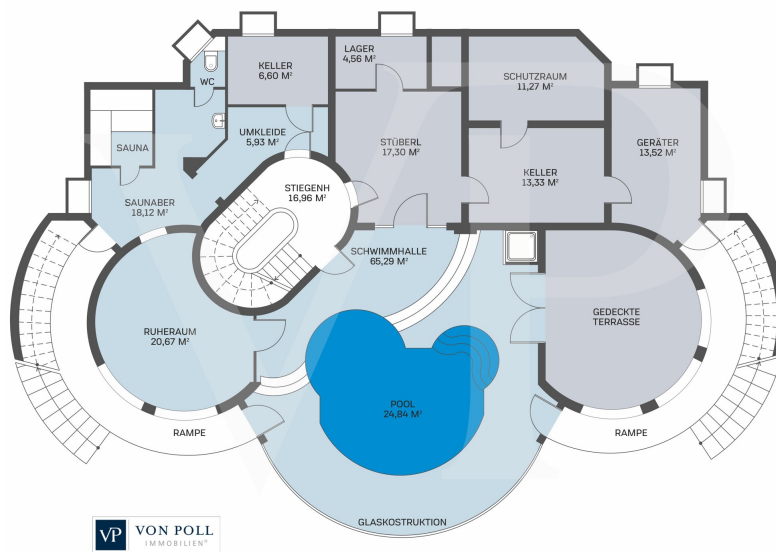
CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## La propriété

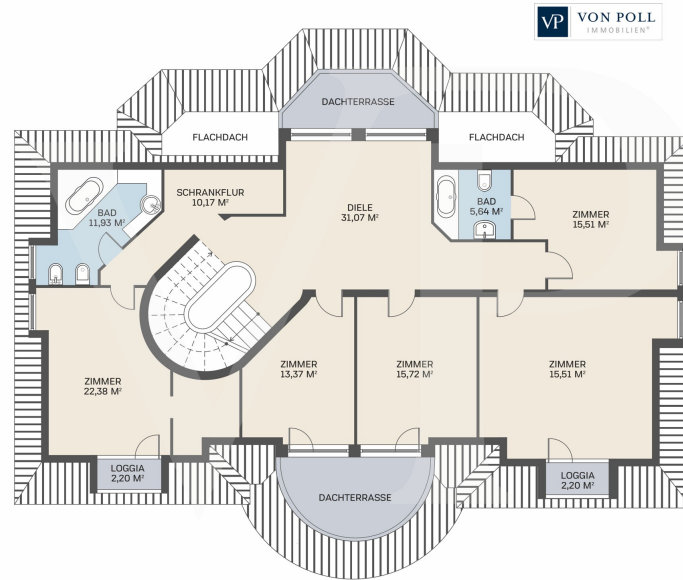


CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Villa vereint luxuriöses Wohnen, absolute Ruhelage und eine beeindruckende, zeitgenössische Architektur zu einem einzigartigen Gesamtkunstwerk. Auf rund 540 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche entfaltet sich ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird – großzügig, offen und bis ins letzte Detail durchdacht.

Das Haus verfügt über acht geräumige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen: vom repräsentativen Wohn- und Essbereich über ein stilvolles Homeoffice bis hin zu privaten Gäste- und Rückzugsräumen für die gesamte Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine hochwertige Waschküche im Untergeschoss.

Besonders markant sind die großzügigen Glasfronten, die sich über weite Teile des Hauses erstrecken. Sie lassen nicht nur reichlich natürliches Licht herein, sondern schaffen auch eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Das Konzept des Indoor-Outdoor-Living wird hier perfekt umgesetzt: Die Grenzen zwischen Wohnbereich und Garten verschwimmen, sodass man sich bei geöffneten Glasflächen fast wie in einer erweiterten Lounge im Freien fühlt – ein unvergleichliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

In den Jahren 2016 und 2017 wurde die Villa einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Sämtliche relevanten Bereiche wurden auf höchstem Niveau erneuert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

**Wellness & Entspannung – Ihr privates Spa**

Ein absolutes Highlight befindet sich im Untergeschoss:

- Exklusiver Saunabereich mit Umkleide
- Beeindruckender Indoor-Pool, mit Gegenstromanlage

Dieser private Wellnessbereich gleicht einem exklusiven Spa-Bereich und bietet ganzjährig Erholung und Entspannung auf höchstem Hotel-Niveau – direkt im eigenen Zuhause.

**Außenbereich – ein privates Paradies für Genießer**

Der Außenbereich des Anwesens ist ebenso beeindruckend wie das Interieur. Mehrere einladende Außenflächen, darunter eine großzügige, teilweise gedeckte Terrasse sowie charmante Loggien, öffnen den Blick in den liebevoll gestalteten Eigengarten. Mit hoher Privatsphäre und üppigem Grün lädt dieser Bereich zu entspannten Sommerabenden, geselligen Stunden mit Freunden oder ruhigen Momenten inmitten der Natur ein. Hier verschmelzen Architektur und Garten zu einer harmonischen Einheit und schaffen ein

**echtes Refugium fernab des Alltags.**

**Wer ein modernes, technisch auf höchstem Stand befindliches Zuhause mit beeindruckenden Glasfronten, perfektem Indoor-Outdoor-Flow und einem privaten Wellnessbereich sucht, wird in dieser außergewöhnlichen Villa ein seltenes und wahrhaft luxuriöses Zuhause finden.**

**Eine fast 50m<sup>2</sup> große Garage ist durch einen überdachten Weg mit dem Haus verbunden und bietet reichlich Platz für mehrere Fahrzeuge.**

**CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage in einer der beliebtesten Gemeinden des nördlichen Burgenlands. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und modernen Wohnhäusern und bietet eine angenehme, familiäre Atmosphäre.

Die Villa liegt malerisch am Südhang des Leithagebirges, eingebettet in die typische burgenländische Hügellandschaft mit ausgedehnten Weinbergen. Der Ort ist traditionell als Weinbaugebiet bekannt und vereint ländliche Idylle mit einer sehr guten Infrastruktur.

### Entfernungen und Verkehrsanbindung:

Eisenstadt: ca. 5–7 Minuten mit dem Auto

Wien (Zentrum / Wien Hauptbahnhof): ca. 45 Minuten Fahrzeit über die A3 oder S31

Wiener Neustadt: ca. 30 min

Flughafen Wien-Schwechat: ca. 40 min

Die Anbindung ist besonders für Pendler nach Eisenstadt und Wien ideal. Gleichzeitig profitiert man von der Ruhe und der hohen Lebensqualität einer burgenländischen Gemeinde.

### Kultur:

Die Marktgemeinde am Südhang des Leithagebirges liegt inmitten einer der kulturell reichsten Regionen Österreichs. Das nur wenige Minuten entfernte Schloss Esterházy in Eisenstadt beherbergt mit dem barocken Haydnsaal einen der akustisch herausragendsten Konzerträume der Welt, wo mit dem classic.esterhazy und dem HERBSTGOLD Festival alljährlich Weltklasse-Musik erklingt. Nur rund 10 km entfernt liegt der Steinbruch St. Margarethen inmitten der UNESCO-Welterberegion Neusiedler See – eine der beeindruckendsten Freiluft-Opernbühnen Europas, ergänzt durch die legendären Seefestspiele Mörbisch direkt am See. Weinbau, Natur und ein einzigartiges Kulturangebot von europäischem Rang machen die Lage zu einem außergewöhnlichen Wohnstandort – nur 30 Minuten von Wien entfernt.

### Highlights der Umgebung:

Direkte Nähe zu Spazier- und Wanderwegen im Leithagebirge

Gute Nahversorgung mit Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten in der näheren Umgebung

**Zahlreiche Heurigen und Winzerbetriebe direkt vor der Haustür  
Schnelle Erreichbarkeit des Neusiedler Sees (ca. 20–25 Minuten)**

**Zusammengefasst handelt es sich um eine ruhige, grüne und familienfreundliche Wohnlage  
mit der perfekten Balance zwischen ländlicher Entspannung und städtischer Erreichbarkeit.**

**CODE DU BIEN: 2026334401 - 7000 Eisenstadt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**