

## Zwei Familien unter einem Dach - Modernisiertes Zweifamilienhaus in Zillingtal



**Objektnummer: 7939/2300160571**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7034 Zillingtal
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

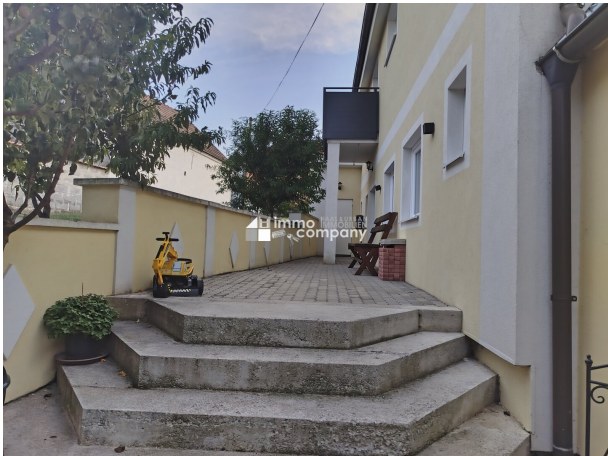
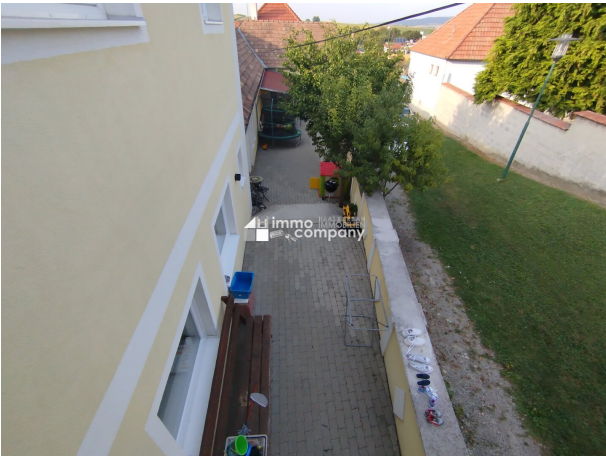
## Ihr Ansprechpartner



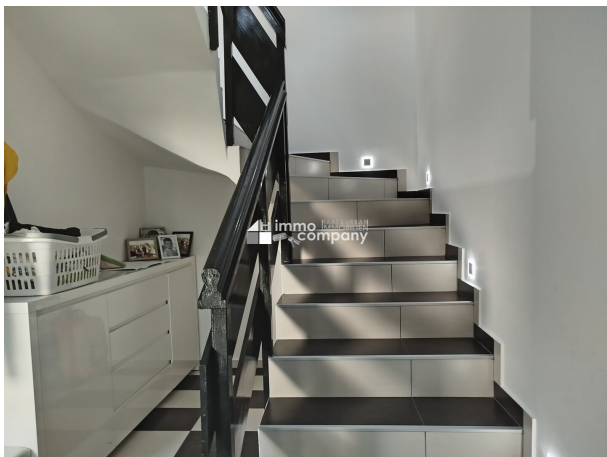
### **Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in einer ruhigen und idyllischen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: ein modernisiertes Zweifamilienhaus in Zillingtal, im wunderschönen Burgenland.

Auf einer Gesamtfläche von **164m<sup>2</sup>** bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder für zwei Familien, die unter einem Dach leben möchten. Der Kaufpreis von 540.000,00 € macht dieses Objekt zu einer lohnenswerten Investition.

Das Haus besticht durch seine moderne Ausstattung und die geschmackvolle Gestaltung. Mit einem **Balkon** und einer **Terrasse** haben Sie die Möglichkeit, die wunderschöne Aussicht auf die grüne Umgebung zu genießen. Die ruhige Lage bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, dem hektischen Alltag zu entfliehen und sich zu entspannen.

Das Haus verfügt über **zwei separate Wohneinheiten**, die jeweils mit einer voll ausgestatteten Küche und einem modernen Badezimmer ausgestattet sind. Auch die Badezimmer sind ansprechend eingerichtet: Eines bietet eine entspannende Badewanne, während das andere mit einer praktischen Dusche ausgestattet ist, um Ihnen höchsten Komfort zu gewährleisten.

Die Immobilie ist mit Fliesen ausgestattet und verfügt über eine moderne Gas-Zentralheizung. Ein Parkplatz direkt vor dem Haus und ein Abstellraum bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Verkehrsanbindung ist dank einer in der Nähe gelegenen Bushaltestelle ideal. Somit sind auch größere Städte wie Wien oder Graz gut erreichbar. Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Kindergarten ein großer Pluspunkt.

---

### Wer Zillingtal noch nicht kennt:

Zillingtal liegt im Westen des Bezirkes Eisenstadt-Umgebung an der Landesgrenze zu Niederösterreich. In der zweisprachigen Gemeinde leben Menschen mit deutscher und mit kroatischer Muttersprache. Zillingtal ([kroatisch](#) Celindof, [ungarisch](#) Völgyfalu) ist eine Gemeinde mit 1020 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024)

### Nahversorger (Bäckerei, Supermarkt)

Bäckerei 3,16 km

Supermarkt 2,91 km

## **Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)**

Bank 3,29 km

Post 3,19 km

Tankstelle 0,94 km

Trafik 3,20 km

## **Ausbildung und Kinderbetreuung**

Kindergarten 0,55 km

Volksschule 2,87 km

Mittelschule 7,85 km

## **Ärzte**

Arzt für Allgemeinmedizin 0,21 km

Zahnarzt 4,13 km

Kinderarzt 7,34 km

Apotheke 7,82 km

## **Öffentlicher Nahverkehr**

Bushaltestelle 0,43 km

Lokalbahnhof 6,52 km

---

## **Entfernungen mit dem PKW:**

Eisenstadt ca. 11 min

Wiener Neustadt ca. 14 min

Mattersburg ca. 13 min

Wien Favoriten ca. 30 min

Baden ca.28 min

Sopron ca. 28 min

Neusiedl am See ca. 40 min

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**