

**Ihre mediterrane Oase in den Hügeln des Südburgenlands
– nur 1h Autofahrt von Wien**



Objektnummer: 5675/425

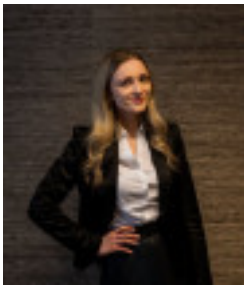
Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	250,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	419.000,00 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfreier Verkauf

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478



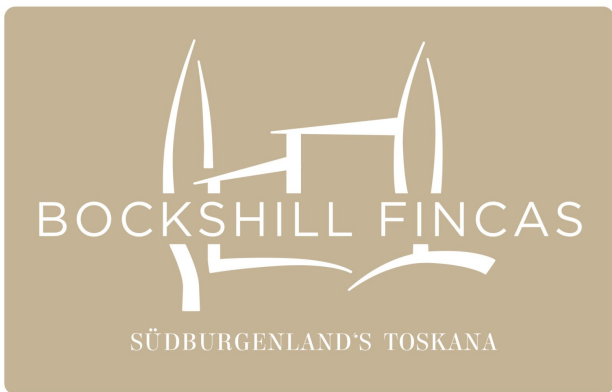












LAGEPLAN



GESCHOSSPLAN



VIEMMO REAL ESTATE

VIEMMO Real Estate GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T: +43 1 934 6272
M: +43 676 553 3478

www.viemmo.com

Stand November 2023

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht in der Ausstattung enthalten. Sämtliche Sanitärgegenstände werden laut Bau und Ausstattungsbeschreibung ausgeführt und sind im Plan nur symbolisch dargestellt. Grundrissänderungen sind vorbehalten. Die im Plan genannten Maße sind vorläufige Flächen und Werte. Das Endergebnis kann variieren. Ebenso sind seitens Endnutzer für weitere Maßnahmen und Möbelbestellungen die vorgehenden Naturmaße erforderlich.

Objektbeschreibung

Bockshill Fincas – Wo Österreich auf mediterrane Lebensart trifft

---ENGLISH VERSION BELOW---

Erleben Sie das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe und Naturverbundenheit des Südburgenlands kombiniert mit dem mediterranen Flair der Toskana. In der Thermen- und Golfregion Stegersbach entstehen sechs stilvolle Fincas, die Ihren Traum vom Rückzugsort inmitten malerischer Hügel und Weinberge wahr werden lassen.

Das Projekt im Überblick:

- 5 schlüsselfertige Fincas im modernen toskanischen Stil mit rund 83m² Wohnfläche (3 Zimmer) und einem großzügigen Garten zwischen 250 und 300m². Die Hanglage bietet Ihnen unverbaubare Ausblicke auf die idyllische Umgebung.
- Jede Einheit ist mit einem Sitzfenster (220x60 cm) ausgestattet, das einen Panoramablick auf die Region freigibt.
- Hochwertige Ausstattung: Markenparkett in Eichenstil, Feinsteinzeug in Steinoptik, freistehende Badewanne und Walk-In-Dusche.
- Effiziente Technik: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Vorbereitung für Photovoltaik und Klimaanlage. Zusätzlich sorgen nachhaltige Dachbegrünungen für natürliche Kühlung.
- Erholung im eigenen Garten: Auf Wunsch können Sie einen Pool oder Whirlpool errichten und die Sonne Südburgenlands in vollen Zügen genießen.
- Wein und Kulinarik: Genießen Sie regionale Weine und die burgenländische Küche, die Tradition und mediterrane Einflüsse vereint. Zahlreiche Weingüter und Gasthäuser laden zum Entdecken ein.
- Thermen und Golf: In unmittelbarer Nähe befinden sich erstklassige Thermen und Golfplätze. Ob Entspannung oder sportliche Herausforderungen – die Region bietet vielfältige Möglichkeiten.

Ihre Finca im Überblick:

- Bungalow mit 82,5 m² Wohnfläche
- Offener Wohn-/Essbereich mit großem Sitzfenster
- 2 Schlafzimmer, davon 1 Master Bedroom
- 19 m² Terrasse, optional erweiterbar
- Carport und Stellplatz für 2. PKW

Lage: Das Projekt liegt verkehrsgünstig, nur ca. 60 Minuten von Wien und 45 Minuten von Graz entfernt, mitten im Herzen der Thermen- und Golfregion Stegersbach. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Preis ab EUR 419.000,-

Sichern Sie sich jetzt Ihre Finca – ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit Frau Julia Pauer, BSc unter +43 676 55 33 478 oder pauer@viemmo.com.

Aufteilung Fläche:

- 6,21m² Vorraum
- 2,55m² WC
- 5,20m² Abstell-/Technikraum

- 34,22m² Wohn-/Essbereich
- 1,5m² Sitzfenster im Wohn-/Essbereich
- 11,20m² Zimmer 1 (Gäste Zimmer)
- 13,76m² Zimmer 2 (Master Bedroom)

Gesamt: ca. 83m² Wohnnutzfläche

- 19m² Terrasse (optional erweiterbar)
- 14m² Carport + Stellplatz für 2. PKW
- ca. 200-350m² Garten (je nach Grundstücksgröße)

Projekt Präsentationsvideo Stand September 2023: [Hier klicken!](#)

Wein: Tauchen Sie ein in die faszinierende Welt der burgenländischen Weine. Hier erwartet Sie eine Vielfalt an edlen Tropfen, von fruchtigen Blaufränkisch bis hin zu spritzigen Welschriesling. Besuchen Sie malerische Weingüter und kosten Sie von den Schätzen der Region.

Kulinarik: Lassen Sie sich von den kulinarischen Köstlichkeiten des Südburgenlands verführen. Hier treffen burgenländische Tradition und mediterrane Raffinesse aufeinander, um Ihnen unvergessliche Geschmackserlebnisse zu beschern. Genießen Sie ein in eine Welt voller Aromen und Gaumenfreuden.

Thermenregion: Erleben Sie pure Entspannung und innere Harmonie in den renommierten Thermen der Region. Spüren Sie, wie alle Sorgen und Anspannungen von Ihnen abfallen, während Sie in den wohltuenden Thermalbädern schweben und sich von erstklassigen Wellnessanwendungen verwöhnen lassen.

Golf: Für alle Liebhaber des grünen Sports bietet die Golfregion Stegersbach wahre Meisterwerke. Spielen Sie auf erstklassigen Golfplätzen, umgeben von der atemberaubenden

Natur des Südburgenlands. Hier finden sowohl Anfänger als auch Profis ihr Golfparadies. Weitere renommierte Golfplätze sind innerhalb von etwa 30 bequemen Autofahrminuten erreichbar. Entdecken Sie die Vielfalt der Golfmöglichkeiten in der Umgebung, darunter Golfplätze, die sowohl für Anfänger als auch für Profis ansprechend sind. Die kurze Fahrzeit zu diesen exquisiten Golfanlagen eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Golferlebnis zu variieren und neue Herausforderungen zu entdecken.

Verfügbare Einheiten:

1. Reihe:

Haus 1: 110m² Wohnfläche, 950m² Grundstück mit Pool (RESERVIERT)

Haus 2: 83m² Wohnfläche, 454m² Grundstück

2. Reihe:

Haus 3: 83m² Wohnfläche, 455m² Grundstück

Haus 4: 83m² Wohnfläche, 462m² Grundstück

Oberste Reihe:

Haus 5: 83m² Wohnfläche, 459m² Grundstück

Haus 6: 83m² Wohnfläche, 491m² Grundstück

Auszug Infrastruktur in der näheren Umgebung:

- Golfplätze:

Golfschaukel Lafnitztal-Stegersbach

Thermengolf Fürstfeld-Loipersdorf

Golfclub Bad Waltersdorf

Reiters Golf und Country Club Bad Tatzmannsdorf

Golfclub Sonnengolf Lutzmannsburg-Zsira

- Thermen:

Reiters Familientherme Stegersbach

Falkensteiner Balance Resort Stegersbach

Therme Loipersdorf

Rogner Therme Bad Blumau

Heiltherme Bad Waltersdorf

H2O Therme Bad Waltersdorf

Avita Therme Bad Tatzmannsdorf

---ENGLISH VERSION---

Bockshill Fincas – Where Austria meets the Mediterranean lifestyle

Experience the best of both worlds: the tranquility and natural beauty of southern Burgenland combined with the Mediterranean flair of Tuscany. In the thermal and golf region of Stegersbach, six stylish fincas are being created, making your dream of a retreat amidst picturesque hills and vineyards come true.

Project overview:

- 5 turnkey fincas in modern Tuscan style with approximately 83m² of living space (3 rooms) and a generous garden ranging from 250 to 300m². The hillside location offers unobstructed views of the idyllic surroundings.
- Each unit is equipped with a seating window (220x60 cm) that opens up a panoramic view of the region.
- High-quality features: oak-style parquet flooring, stone-look tiles, a freestanding bathtub, and a walk-in shower.
- Efficient technology: air heat pump, underfloor heating, and preparation for photovoltaic and air conditioning systems. Sustainable green roofs provide natural cooling.

- Relaxation in your own garden: You can choose to add a pool or whirlpool to fully enjoy the sunny southern Burgenland.
- Wine and culinary delights: Enjoy regional wines and Burgenland cuisine, where tradition meets Mediterranean influences. Numerous wineries and restaurants await your discovery.
- Thermal baths and golf: Premier thermal baths and golf courses are located nearby. Whether you're looking for relaxation or a sporting challenge, the region offers a variety of options.

Your finca at a glance:

- Bungalow with 82.5 m² of living space
- Open living/dining area with a large seating window
- 2 bedrooms, including 1 master bedroom
- 19 m² terrace, expandable upon request
- Carport and parking space for 2 cars

Location: The project is conveniently located just 60 minutes from Vienna and 45 minutes from Graz, right in the heart of the Stegersbach thermal and golf region. Shopping, restaurants, and recreational activities are just a few minutes away.

Prices starting from EUR 419,000

Secure your finca now – whether as a primary residence, second home, or investment property. Schedule a viewing today with Julia Pauer, BSc at +43 676 55 33 478 or pauer@viemmo.com.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap