

**Exquisites Landhaus mit traumhafter Poolanlage lässt  
Herzen höher schlagen!**



**Objektnummer: 6304/2552**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Sankt Georgen am Leithagebirge
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 97,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	987.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Vita Toth**

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64530  
H 069919753561  
F +43 2635 64730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









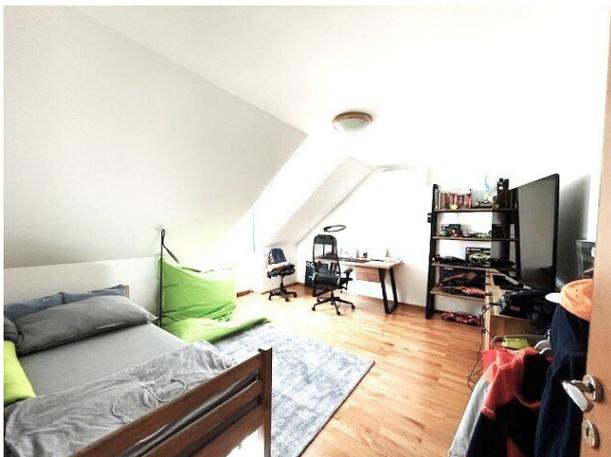




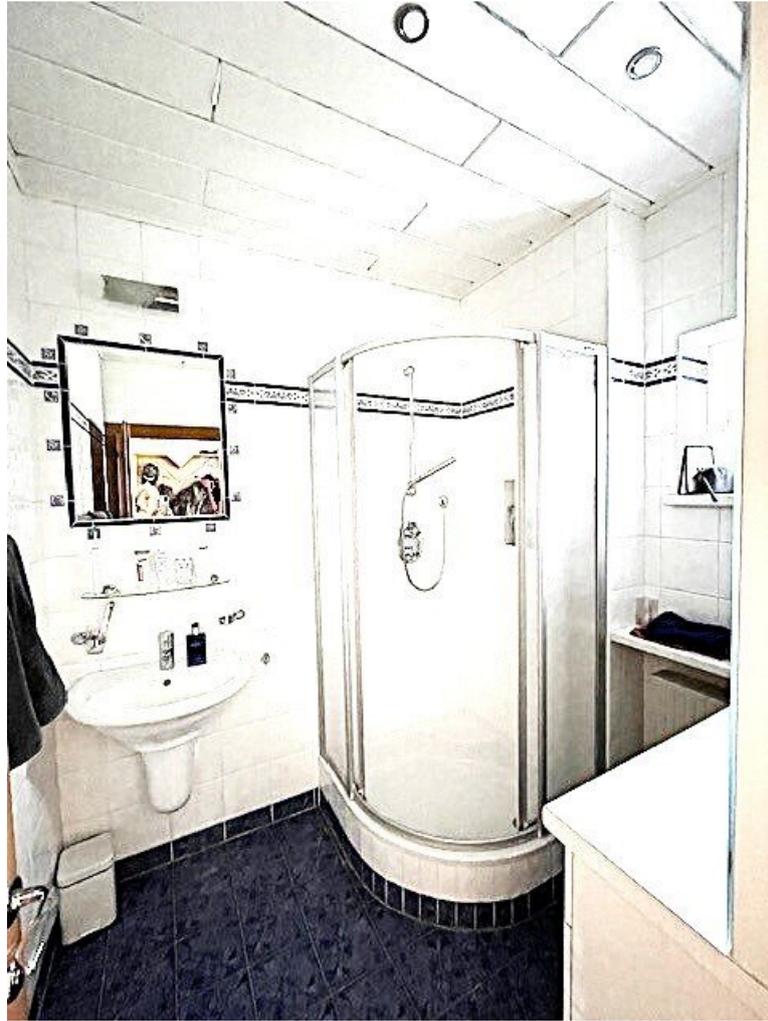
























## Objektbeschreibung

Sie träumen von einer Immobilie, die mediterranes Flair und Urlaubsfeeling versprüht, in ruhiger, sonniger, stadtnaher Lage, Werte wie Beständigkeit, Klasse und Niveau vermittelt, mit großzügig offen gestaltetem Wohnbereich sowie Rückzugsmöglichkeiten, einer exklusiven Poolanlage, einem Wellnessbereich und über sensationell viel Platz für mobilen Fuhrpark, Lagermöglichkeiten und Büro verfügt, dann haben Sie hier Ihren Traum gefunden!

Die Must Haves auf einen Blick:

**Klasse, Stil und Komfort:** In ziegelmassivbauweise errichtet, bietet dieses exklusive Landhaus alle Annehmlichkeiten und vermittelt Beständigkeit und Lebensfreude mit seinem großzügig loftähnlich angelegten Wohnzimmer-Esszimmer-Wintergartenbereich, der Küche, dem Badezimmer, dem Abstellraum und dem WC, dem ausgebauten DG mit den drei Zimmern, dem Schrankraum, dem Badezimmer, der Galerie, dem Badezimmer und dem WC, sowie dem Wellnessbereich, Hauswirtschaftsraum und Heiztechnikraum im UG.

**Erholung und Spaß:** Die sensationelle Poolanlage mit Nirosta Pool, solarbetriebener Dusche, Holz und Natursteinpflaster, Grünanlage und dem angrenzenden Poolhaus mit Glasschiebeelementen ist der perfekte Ort, um an heißen Sommertagen zu

entspannen und die Seele baumeln zu lassen. Genießen Sie unvergessliche Momente mit Familie und Freunden am Wasser, und erinnern Sie sich an Grillabende und Poolpartys mit Freunden, über die man noch Jahre später spricht.

**Wellnessoase im UG:** Gönnen Sie sich eine Auszeit in Ihrer eigenen Wellnesslandschaft!

Diese exklusive Einrichtung bietet alles, was Sie zur Entspannung benötigen – von einem modernen Spa-Bereich mit Sauna, Whirlpool, Dusche und der Ruhezone, dem Fitnessraum sowie der Bar mit der Küchenzeile können Sie hier den Alltag auch an kalten Wintertagen hinter sich lassen und mit der Familie und Freunden Fitness genießen!

**Geräumige Garagen:** Autoliebhaber und Heimwerker aufgepasst! Die straßenseitig befahrbare großzügige Garage bietet Platz für mindestens 3 Fahrzeuge. Zusätzlich befindet sich im Nebengebäude im Innenhof eine zusätzliche Garage, sowie die überdachte Durchfahrt mit dem ebenfalls elektrisch betriebenen Garagentor, wo Sie insgesamt ausreichend Raum für Ihren gesamten Fuhrpark, das gesamte Equipment und eventuelles Werkzeug vorfinden.

St. Georgen am Leithagebirge überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Umgebung und eine

hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Hier leben Sie in einer harmonischen Nachbarschaft und profitieren gleichzeitig von einer modernen Infrastruktur der größten Kleinstadt der Welt, Eisenstadt, und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen das nördliche Burgenland mit dem Neusiedlersee, den kulturellen Einrichtungen, der Architektur, den Weingütern und Heurigen, den Haubenlokalen, dem exklusiven kulturellen Angebot sowie zahlreichen sportlichen Freizeitangeboten bietet.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft kombiniert Luxus, Komfort und eine traumhafte Lage zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet, inspirieren!

**Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihnen erst nach einer Anfrage mit vollen Namen, Telefonnummer, Anschrift und E-Mail-Adresse weitere Daten und Dokumente übermitteln können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap