



## Traum – Villa im Landhausstil im Süd-Burgenland

7434 Dreihütten



**Kaufpreis: 1.100.000 €**

Privatverkauf provisionsfrei

Kontakt: Dr. Wolfgang Schwarz | [ra.dr.w.schwarz@gmail.com](mailto:ra.dr.w.schwarz@gmail.com) | Tel. +43 664 340 7619



## Lage

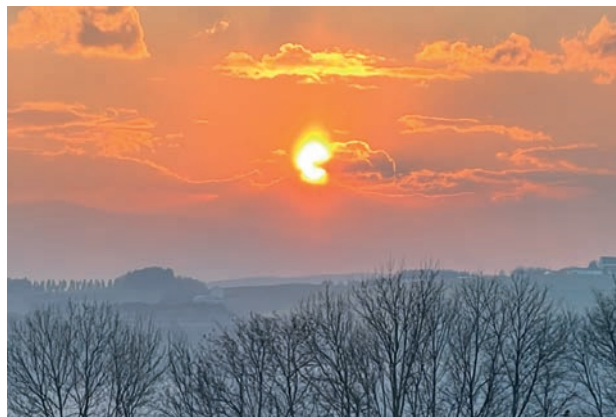
Alleinlage, auf 640 m Höhe etwa in der Mitte zwischen Wien und Graz in der Nachbarschaft zum Kurort Bad Tatzmannsdorf gelegen. Die sonnenreiche Region hat einen sehr hohen Freizeitwert mit Thermalbad, Golfplatz, Wander- und Walkingwege, Fahrradwege und Reitmöglichkeit. Und sie ist bekannt für typisch burgenländische Gastronomie und erlesene, regionale Produkte.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis vorhanden. In der nahen Umgebung befinden sich Kindergärten und alle Bildungsmöglichkeiten, mit Grund- und Mittelschulen (6km), weiterführenden Schulen und Akademien/Fachhochschulen (11 bis 18km).

Das leicht nach Süden geneigte Grundstück besitzt aufgrund seiner unverbaubaren, erhöhten Lage einen sehr großzügigen Rundumblick mit traumhafter Fernsicht über viele Kilometer. Die besondere Lage in dieser schönen Landschaft und das großzügige Haus werden Sie begeistern!

Impressionen:

Blick aus dem Haus und von der Terrasse.



## Objekt Erdgeschoss

Im Erdgeschoss findet man einen großzügigen Eingangsbereich, drei vielseitig nutzbare Zimmer, zwei Badezimmer, eine Küche, Technikräume und einen Weinkeller. Die Räume sind gefliest oder mit hochwertigen Holzböden ausgestattet.

Ein vom Garten zugänglicher Raum für Gartengeräte mit einem WC und eine große offene Terrasse ergänzen das Erdgeschoss.





## Objekt Obergeschoss

Im Obergeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit offener Küche, Essplatz, Kachelofen und offenem Kamin das gemütlich-elegante Herzstück des Hauses. Von dort aus können Sie - von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang – den weiten Ausblick genießen.



## Objekt Obergeschoss

Das Schlafzimmer mit begehbaren Schrankräumen und angeschlossenem Badezimmer und WC sind ein separater Bereich.

Der geräumige Wintergarten und die offene und die überdachte Terrasse mit insgesamt 100m<sup>2</sup> erweitern den Wohnbereich zu allen Jahreszeiten.





## Objekt Garten

Der pflegeleichte, mit der Idee eines Parks, auf zwei Ebenen angelegte Garten mit seiner vielseitigen Bepflanzung ist nicht einsehbar und bietet noch Raum für weitere Gestaltung, z.B. einen Poolbereich. Durch die Gartengestaltung ohne sichtbare Begrenzungen scheint der Garten in die angrenzende Landschaft überzugehen und lässt dadurch das Grundstück noch größer wirken.

## Sonstige Angaben

Das Haus wurde 1998-2000 in Massivbauweise (Ziegel) errichtet.

Die Raumhöhe beträgt im Obergeschoß 330 cm, im Erdgeschoß 280cm. Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung (Platz für einen Umstieg auf eine andere Beheizungsart ist vorhanden). Eine Regenwassersammelanlage mit einer Zisterne von 10m<sup>3</sup>, eine zentrale Staubsaugeranlage, elektrische Rollläden und Markisen sind weitere Annehmlichkeiten.

Die zum Teil für den Wohnbereich angefertigten Möbel bilden eine Einheit und verbleiben im Haus.

Das Haus ist in einem sehr guten und sehr gepflegten Zustand. Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich.



## Eckdaten

Wohnfläche	400m <sup>2</sup>
Grundstück	1379m <sup>2</sup>
Terrasse OG	100m <sup>2</sup>
Offener Kamin	Holz
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	4
Anzahl Zimmer (184m <sup>2</sup> )	5
Badezimmer	3

