



BLICKFANG MIT PRIVATSPHÄRE

2700 WIENER NEUSTADT
EICHBÜCHLER GASSE 18

WINEGG Makler GmbH | Herrengasse 1-3 | 1010 Wien
+43 1 315 7280 | office@winegg-makler.at | winegg.at



HIGHLIGHTS

WOHNFLÄCHE VON CA. 248 M² | ZWEI HAUSEINGÄNGE | BEREITS BEZUGSFERTIG

OFFENE UND HELLE RAUMGESTALTUNG MIT HOCHWERTIGER DESIGNER-AUSSTATTUNG

CA. 1064 M² GROSSES GRUNDSTÜCK | MIT PRACHTVOLLEM GARTEN

EDELSTAHL-POOL | GROSSZÜGIGE SAUNA | DACHTERRASSE MIT WHIRLPOOL

MODERNE UND IDYLLISCHE DESIGN-IMMOBILIE

Außergewöhnlich, spannend, abwechslungsreich – so präsentiert sich diese nach Süden ausgerichtete Immobilie bereits auf den ersten Blick als etwas ganz Besonderes. Architektonisch mit viel Raffinesse beispielsweise die Dachkonstruktion und die Wahl der Fassade. Noch dazu bestens durchdacht und geplant, denn das Haus hat zwei Eingänge – und kann bei Bedarf in einem Teil als Büro und im anderen Teil als Wohnbereich genutzt werden (gesamt bis zu ca. 248 m² Wohnfläche). Selbstverständlich ist man im Innen aber miteinander verbunden und frei in der Gestaltung des Wohnerlebnisses.

Dieses konsumiert man hier auf besondere Weise: Denn vom Edelstahl-Pool über den unverbaubaren Blick ins Grüne bis hin zu einem hervorragenden Raumkonzept ist es ein Ort, den man das ganze Jahr über mit viel Natur und Privatsphäre genießen kann. Im traumhaften Garten lässt es sich perfekt dem Vogelgesang, dem Blätterrauschen oder einfach nur der Stille der Natur lauschen. Sie finden hier Bäume, blühende sowie immergrüne Sträucher, Grasflächen und unterschiedliche Plätze zum Erholen. Lounge-Möbel, Gartenliegen und fernöstliche Steinfiguren verleihen dieser Grünoase Gemütlichkeit, genauso wie der Dining-Bereich. Ganz sicher ist, dass dieser einzigartige Spot jeden Tag zu einem ganz besonderen macht.





AUSSTATTUNG

Zwei Eingänge, durch Brandschutztüre
getrennt – Büro-/Wohnkombi möglich

Behindertengerechter, barrierefreier
Hausteil mit Schiebetüren,
Badewanne, etc.

Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-
Verglasung

Elektrische Raffstores (via App
steuerbar)

Überdachte Terrasse mit elektrischer
Beschattung bzw. Markise

Alarmanlage mit Kontaktmeldern an
allen Fenstern und Türen

Behagliche Fußbodenheizung

Natürliches Licht in jedem Wohnraum

Vollausgestattete Küche mit Miele- und
Siemens-Geräten

Holzkamin für wohlige Wärme

SONOS Soundsystem im ganzen Haus

Weinkeller

Natursteinböden

Edelstahl-Pool 12x4 Meter mit
Überdachung, Luftwärmepumpe

Solar-Außendusche

RAINBIRD Bewässerungsanlage mit
Zeitschaltuhr

HUSQVARNA Mähroboter

Großzügige Sauna

Dachterrasse mit Whirlpool

Solarpanele zur Stromgewinnung

Doppelgarage mit kleiner Werkstatt

4 Stellplätze auf Eigengrund

TESLA Wallbox

BUDERUS Luftwärmepumpe (06/24)

EIN WOHLNERLEBNIS ZUM WOHLFÜHLEN

Lassen Sie uns genauer hinsehen und in dieses Wohlfühl-Refugium eintreten. Wir nehmen dafür den Eingang in den Teil, der immer als Wohnbereich genutzt wurde und erleben sofort die Weite und Großzügigkeit dieser Immobilie.

- Ein Eingangsbereich, der offen bis hin zu den Fensterfronten der Küche läuft – durchbrochen von einer bestens ausgestatteten Blum-Küche mit u.a. Induktionsherd (von Miele), viel Stauraum und einem Küchenblock aus exklusivem Naturstein.
- Einem Galeriebereich, der ebenfalls mit vielen Fensterflächen den Blick ins Grün freigibt und Platz für einen großen Esstisch bereithält. Hier ist auch Raum für u.a. einen Weinkühlschrank.
- Wir nehmen zwei Treppen und betreten das Wohnzimmer mit besonders hohem Luftraum, Platz für eine großzügige Sofalandschaft, viel Gemütlichkeit durch das hier auf einer Seite bis zum Boden gezogene Dach und den durch Holz wohlige Wärme erzeugenden Kamin. Hinzu kommt der Blick in den wunderschön gestalteten Garten mit hohem Entschleunigungspotenzial. Aber mehr dazu ein wenig später.
- Denn auf dieser Ebene findet sich auch noch ein Wintergarten, der aktuell als Büro genutzt wird. Dieses Mal mit dem Blick zum Edelstahlpool.



- Wir verlassen das Erdgeschoß (ca. 120 m²) und gelangen über eine dem Objekt noch mehr Leichtigkeit verleihende Glastreppe in das Obergeschoß (ca. 52 m²). Hier gibt es drei Räume: Neben dem selbstverständlich mit Fenster ausgestatteten Badezimmer mit Eckwanne, Dusche und WC zwei weitere Zimmer.
- Eines davon wird aktuell als Schrankraum genutzt, könnte aber auch zu einem weiteren Wohnraum werden.
- Das zweite ist der gekonnt modern gestaltete Master-Bedroom mit Zugang zur Dachterrasse (ca. 72 m²), von der aus sich jeder farbenfrohe Sonnenuntergang verfolgen lässt. Wenn gewünscht auch aus dem dort befindlichen Whirlpool.
- Wir nehmen noch mal die Glastreppe und gehen dieses Mal in das Untergeschoß (ca. 75 m²), das Waschraum, Technikraum, Lagerfläche und Sauna beheimatet. Dusche und Doppel-Waschbecken sind ebenfalls vorhanden.
- Dem nicht genug, gibt es auf dieser Etage auch noch einen weiteren Raum, der jetzt als Fitnessbereich genutzt wird, jedoch auch zum vollwertigen Wohnraum adaptiert werden kann. Ein Fenster zum Garten sowie eine Doppelflügeltüre zu einer Terrasse verleihen ihm Helligkeit par excellence.
- Ein Weinkeller ist von hier ebenfalls erreichbar, genauso der Garten mit dem Poolbereich.

Doch zurück an den Anfang. Nehmen wir dieses Mal den zweiten Eingang. In dem Bereich (ca. 76 m²) ist alles barrierefrei und behindertengerecht gebaut. Es gibt Schiebetüren, Dachkuppeln, Klimaanlage, aus beinahe jedem Raum Türen in den Garten und damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich wurde dieser Teil als Büro genutzt und bietet Platz für drei bis vier Arbeitsräume. Zuletzt allerdings entstand auch hier ein Wohnbereich, der sich wie folgt gestaltet:

- Schlafzimmer mit viel Staufläche – ausgerichtet Richtung Westen
- Bad mit Dusche, behindertengerechter Badewanne, Waschbecken und WC
- weiteres Schlafzimmer, das Richtung Garten ausgerichtet ist und mittels Schiebetür von
- Wohnzimmer mit Büroecke abgetrennt werden kann
- Schrankraum



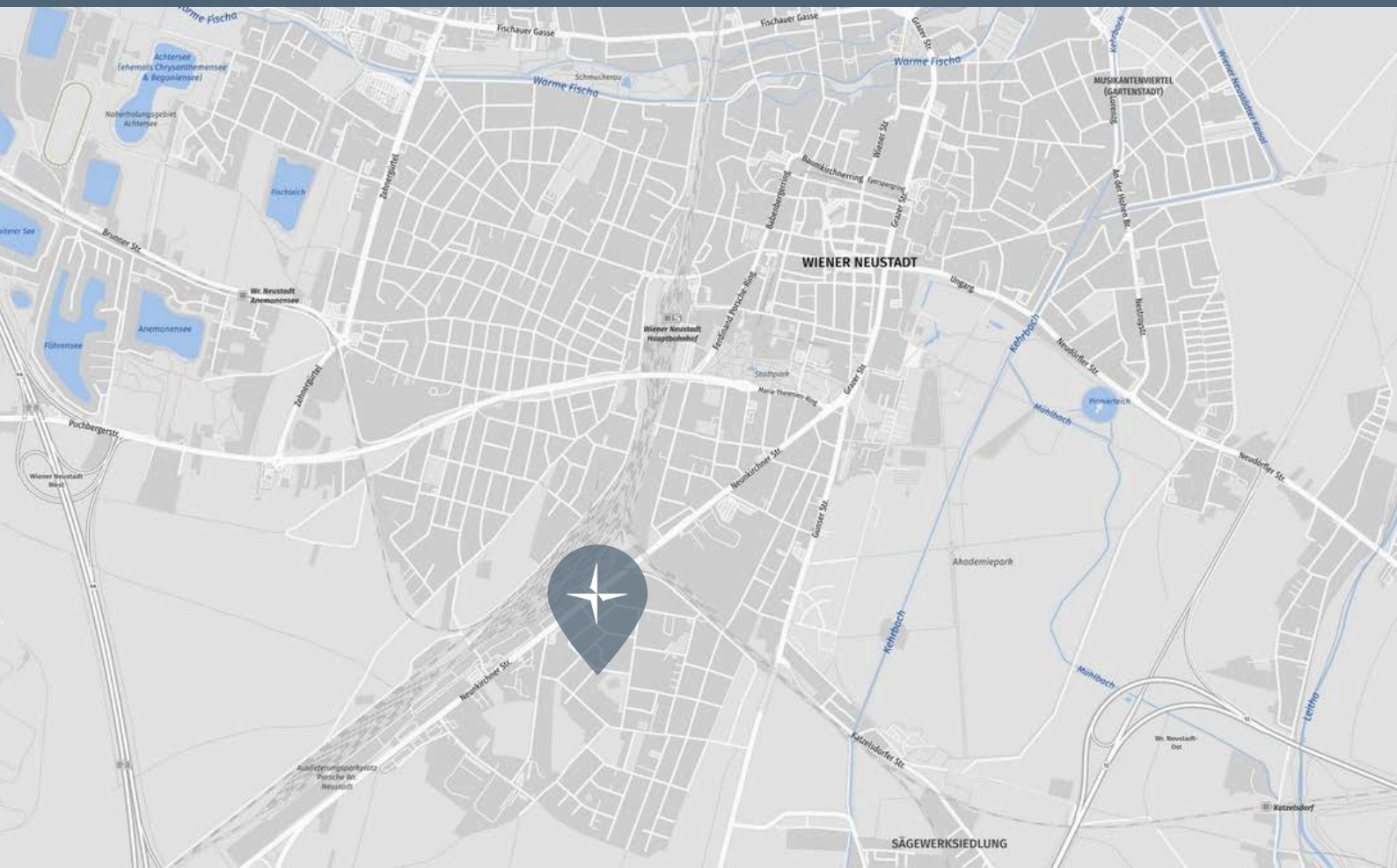
LAGE UND UMGEBUNG



URBANES STADTLIBEN TRIFFT MALERISCHE NATUR

Die frühere Kaiserstadt Wiener Neustadt liegt knapp 50 Kilometer südlich von Wien und ist eingebettet zwischen urbanem Stadtleben und malerischer Natur. Mit einer Fülle an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sporteinrichtungen, Bildungseinrichtungen, medizinischem Top-Angebot und kultureller Vielfalt ist die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs ein attraktiver Standort zum Leben und Arbeiten, ganz besonders auch für Familien.

Mit dem Zug ist die Bundeshauptstadt Wien nur knapp 20 Minuten entfernt. Aber auch die Anbindung an die Südautobahn A2 sowie weitere Schnellstraßen ist gegeben. Zahlreiche Naturparadiese wie Neusiedlersee, Schneeberg, Semmering, Rax und Hohe Wand sind in maximal 45 Minuten erreichbar



EIN BESONDERES LEBENSGEFÜHL
JEDEN TAG





WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80

E: office@winegg-makler.at
winegg.at

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Stand: Juli 2026



WINEGG
MAKLER