

mayer-immo.co.at


Wo Ruhe wohnt – und die Stadt nah bleibt.

Wohnen in St. Georgen am Leithagebirge

Exklusiv,

frei finanziertes Wohnen am
Fuße des Leithagebirges



An aerial photograph of a small village nestled in a valley. The village is composed of numerous houses with red-tiled roofs, interspersed with green trees. The surrounding landscape is a patchwork of green fields, some of which appear to be vineyards, and rolling hills in the background. In the foreground, there is a large, rectangular, dark blue area, possibly a swimming pool or a covered outdoor area, surrounded by a light-colored path or road. The overall scene is peaceful and scenic.

Genießen Sie alle Vorteile
moderner Architektur,
hochwertiger Materialien
und traumhafter Ausblicke –
in zwei frei finanzierten
Mietwohnungen, die Raum
für Komfort und Lebensqua-
lität schaffen.

Leben zwischen Natur und Stadt

Eingebettet in die sanften Hügel am Fuße des Leithagebirges, entsteht in St. Georgen ein modernes Wohnhaus mit nur vier Einheiten.

Zwei exklusive Obergeschosswohnungen bieten großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und ein Wohngefühl, das moderne Architektur mit regionaler Gemütlichkeit verbindet.

Die Gemeinde **St. Georgen ist ein Ortsteil der Landeshauptstadt Eisenstadt** – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Nur wenige Minuten trennen Sie von der Innenstadt, von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten rund um den Neusiedler See.

Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – mit Blick auf Weinberge, Radwege und Natur.

Viel Vergnügen beim Studieren der Projektunterlagen.



Vielversprechendes Kennenlernen

St. Georgen am Leithagebirge vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe eines gewachsenen Dorfes und die Vorteile der Nähe zur Stadt.

Hier kennt man sich noch – Nachbarschaft, Gemeinschaft und Engagement prägen das Ortsleben.

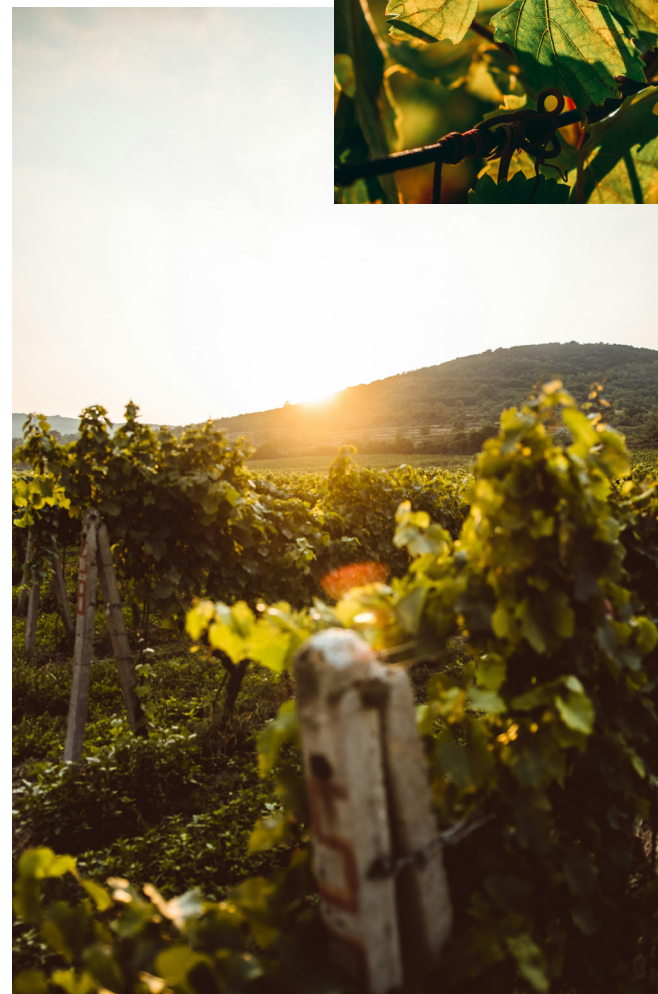
Ein reges Vereinswesen, Feste im Jahreskreis und zahlreiche kulturelle Initiativen machen St. Georgen zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

„Bodenständigkeit, Gemeinschaft und Lebensfreude – das ist St. Georgen am Leithagebirge.“

Zahlen & Fakten:

Bevölkerung: ca. 2.500 Einwohner

Höhenlage: ca. 160 m ü. Adria



Lebensgefühl Burgenland

Stimmungsvolle Abende mit Freunden bei 300 Sonnentagen im Jahr.





Schulen & Kindergärten

Kindergarten, eine Kinderkrippe sowie eine Volksschule befinden sich im Ort und sind für Kinder in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Höhere Schulen wie AHS, HTL, HAK und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in Eisenstadt - eine exzellente öffentliche Anbindung ist gegeben.



Gesundheitsversorgung

Direkt im Ortskern sichern praktische Ärzte vertrauensvoll Ihre Gesundheitsversorgung ab.



Einkauf

Ein Lebensmittelgeschäft samt Trafik und eine Bäckerei versorgen die Bewohner in unmittelbarer Nähe. Die Landeshauptstadt Eisenstadt mit Ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in nur 5 Minuten.



Sport und Freizeit

Durch ein breites Angebot an Sport- und Kulturvereinen lockt der Ort mit besten Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten. Vom Fussballplatz über Tennisplätze, einem Freizeitpark, bis hin zu Theatergruppen und einigen Radtouren.

Verkehrerschließung

St. Georgen ist per Bus an das öffentliche Verkehrsnetz optimal angeschlossen. Mit dem Auto gelangen Sie über die Autobahn A3 in nur 35 Minuten bis zur Stadtgrenze Wiens

Kultur & Genuss

St. Georgen am Leithagebirge bietet eine lebendige Kultur- und Vereinslandschaft – vom traditionsreichen Weinbau mit der St. Georgener Rebe, über die Bauernkapelle mit ihren Musikveranstaltungen bis hin zu historischen Kirchen und Ausflugsmöglichkeiten im Leithagebirge. Wer hier lebt, profitiert vom dörflichen Gemeinschaftsgeist und der Nähe zur Kultur der Landeshauptstadt Eisenstadt."

Licht, Raum und Weitblick

Die moderne Architektur des Gebäudes fügt sich harmonisch in das Ortsbild von St. Georgen am Leithagebirge ein und interpretiert traditionelle Baukultur in zeitgemäßer Form.

Große Glasflächen, natürliche Materialien und klare Linien prägen das Erscheinungsbild und schaffen ein angenehmes, helles Wohngefühl.

Die beiden Wohnungen im Obergeschoss überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung:

Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zur weitläufigen Dachterrasse.

Zwei Schlafzimmer, ein modern ausgestattetes Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

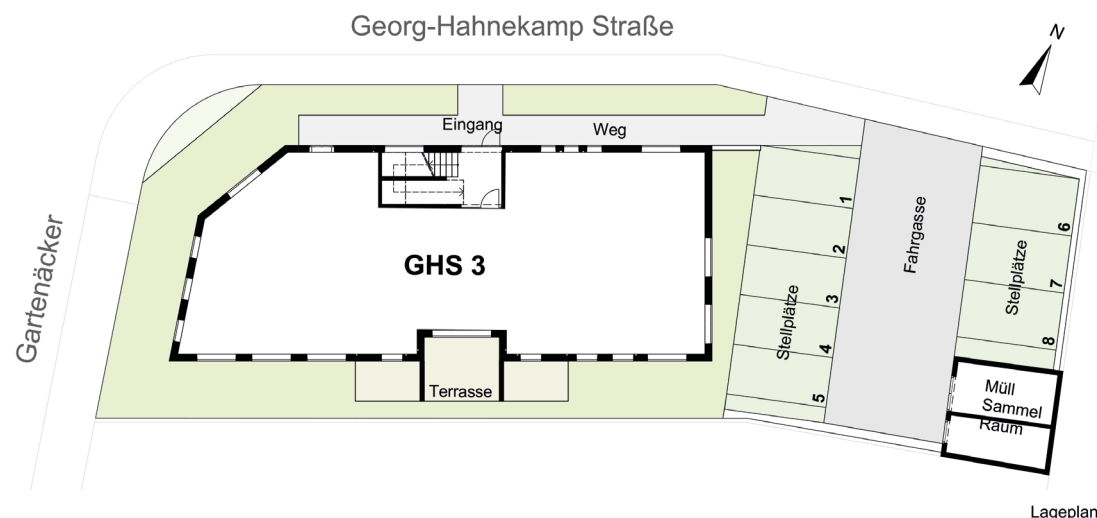
Die dreiseitige Belichtung der Räume sorgt ganzjährig für natürliches Licht und ein freundliches Wohnambiente.

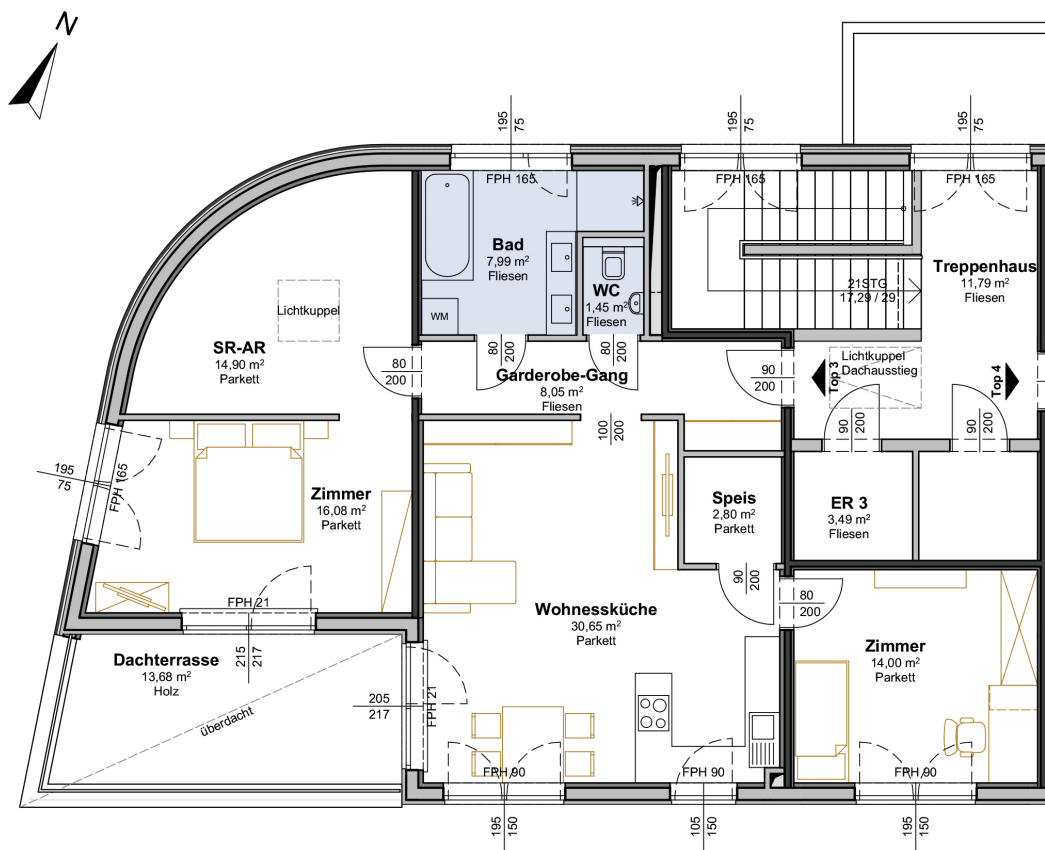
Modernes Wohnen am Fuße des Leithagebirges.



Exklusiv,

frei finanziertes Wohnen am
Fuße des Leithagebirges





Grundriss OG



Mermale	Wohnung 1 - Top 3
Wohnfläche	ca. 95,92m ²
Zimmer	3
Etage	1. OG
Dachterasse	Süd-West ca. 13,68m ²
Einstellraum	ca. 3,50m ²
Gesamtkosten	auf Anfrage



Mermale Wohnung 2 - Top 4

Wohnfläche ca. 81,11m²

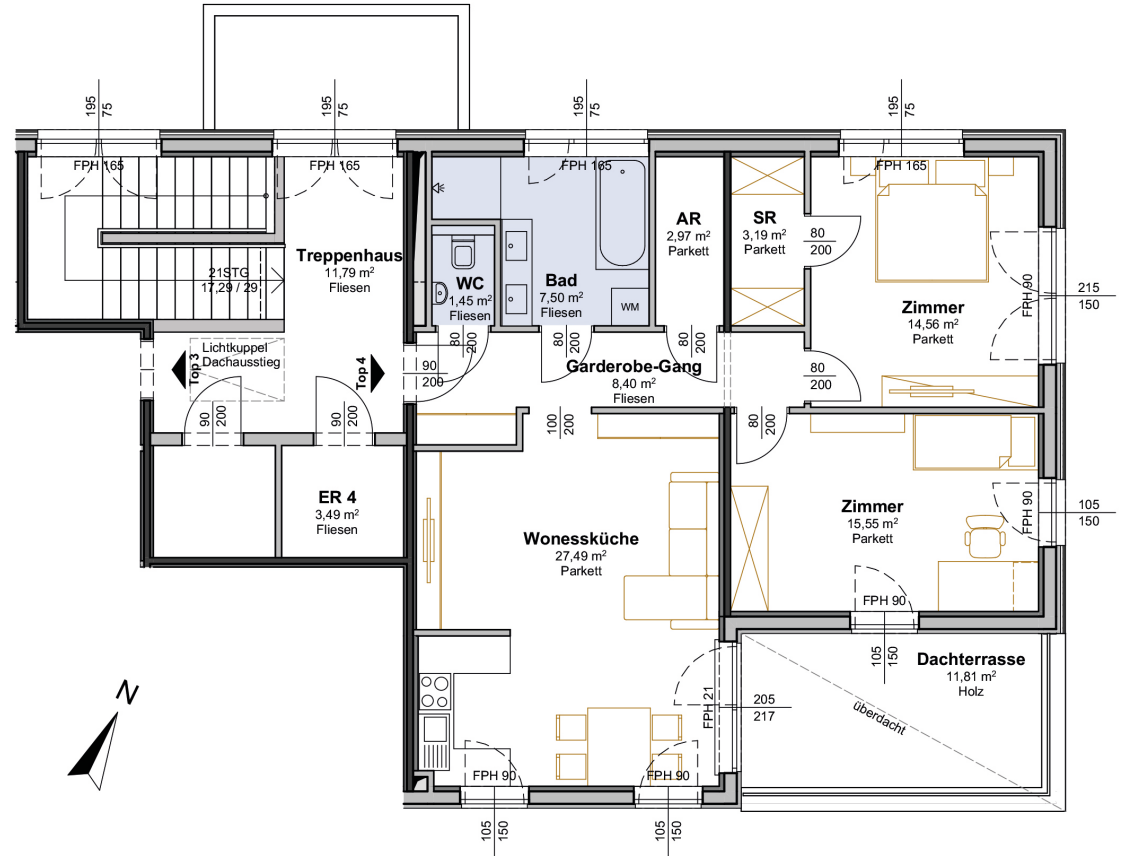
Zimmer 3

Etage 1. OG

Dachterasse Süd-West ca. 11,81m²

Einstellraum ca. 3,50m²

Gesamtkosten auf Anfrage



Grundriss OG



Materialien die Sie erwarten

Wir bauen nach den gültigen Normen, den geltenden Bauvorschriften lt. Bgld.-Bauordnung sowie nach dem Stand der Technik.

Baubeginn

Oktober 2025

Fertigstellung

August 2026

Rohbau

Holzsystembauweise: Decken und tragende Innenwände aus Massivholzplatten CLT Außenwände in Holzrahmenbauweise. Nichtragende Innenwände in Holzrahmenbauweise mit Gipskarton-Beplankung.

Dacheindeckung

Flachdach mittels bituminöser Abdichtungslage, inkl. Bekiesung.

Fassade

Im Erdgeschoss mittels Putzfassade, im Obergeschoss mittels hemischer Holzfassade.

Terrasse

Überdachte Terrasse samt Terrassenbelag aus Holz.

Zugang

Vorplatz, Parkplätze und Zufahrtsstraße gepflastert oder asphaltiert.

Fenster

Kunststoff-Alu Fenster mit einer 3-fach Isolierverglasung gemäß Anforderungen der Bauphysik.

Klimaanlage

Jedes Zimmer enthält ein hochwertiges Klimainnengerät.

Sonnenschutz

In sämtlichen Aufenthaltsräumen werden elektrische Raffstores ausgeführt.

Türen

Hauseingangstüren aus Aluminium inkl. Verglasungen mit isolierten Profilen, Einbruchswiderstandsklasse WK2.

Elektroanlagen

Sehr guter Ausbaustandard gemäß ÖNORM und ÖVE.

Heizungsanlage

Zentrale Luft-Wärmepumpenheizung zum Heizen und Kühlen. Fußbodenheizung in sämtlichen Bodenflächen.

Sanitäranlagen

Jedes TOP verfügt über einen eigenen Warmwasserspeicher, welche elektrisch beheizt wird. Jedes TOP beinhaltet ein Badezimmer

mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Alle Sanitärräume werden mit einer mechanischen Belüftung ausgestattet.

Küche

Auf spezielle Küchenwünsche kann bis März 2026 noch Rücksicht genommen werden.

Oberflächen

Sämtliche Wandoberflächen werden in Qualitätsstufe 3 verpachtelt und weiß gemalt.

KONTAKT



Wie Sie uns erreichen

Ansprechpartner

Ing. Mst. Patrick Mayer

Mobil: 0664 192 0430

Mail: office@mayer-immo.co.at

Web: www.mayer-immo.co.at

Allgemeine Hinweise

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Maßabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die Möblierungen und Bepflanzung sind als Beispiele zu verstehen; sie sind nicht Teil des Mietobjekts.

