mieten - wohnen - kaufen in einer familienfreundlichen Wohnanlage! 4 Zimmer + Balkon + 2 KFZ-Stellplätze!

Objektnummer: 25544

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

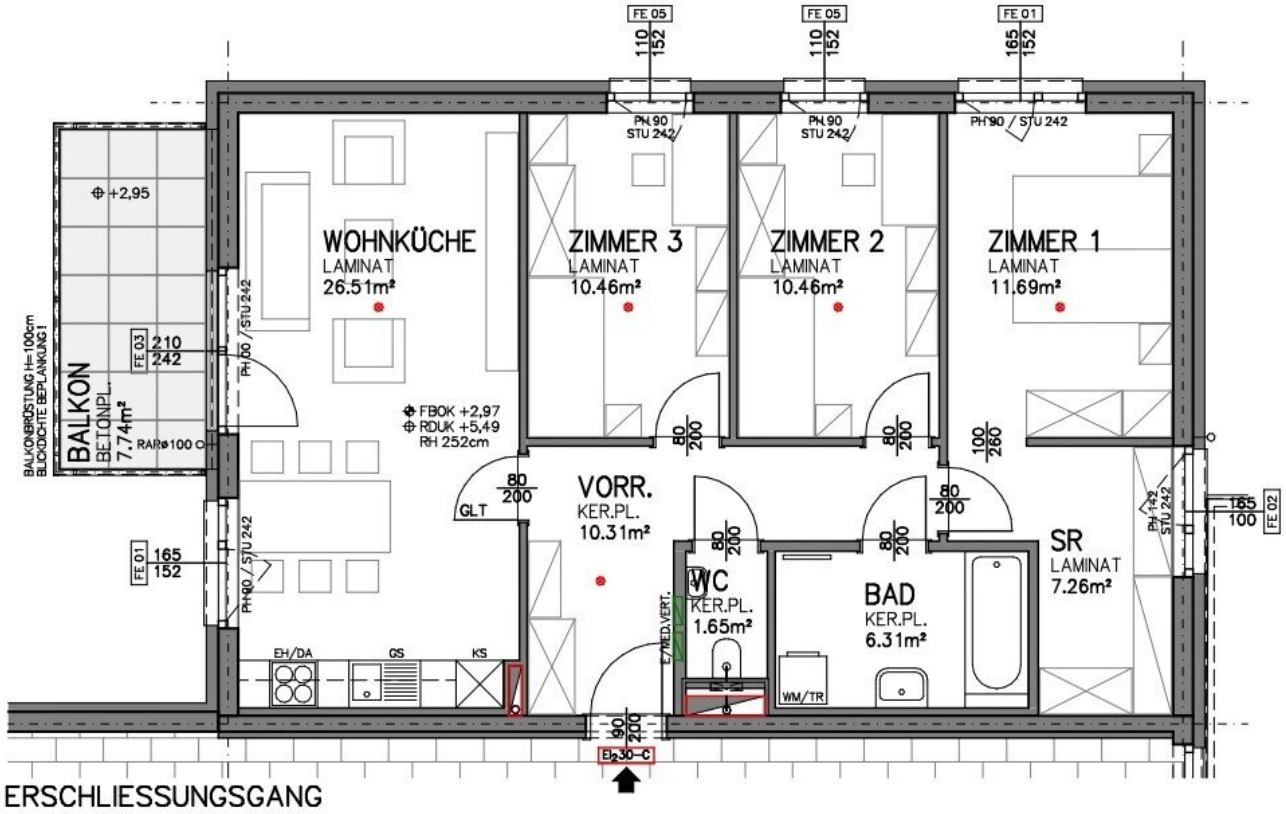
Zahlen, Daten, Fakten

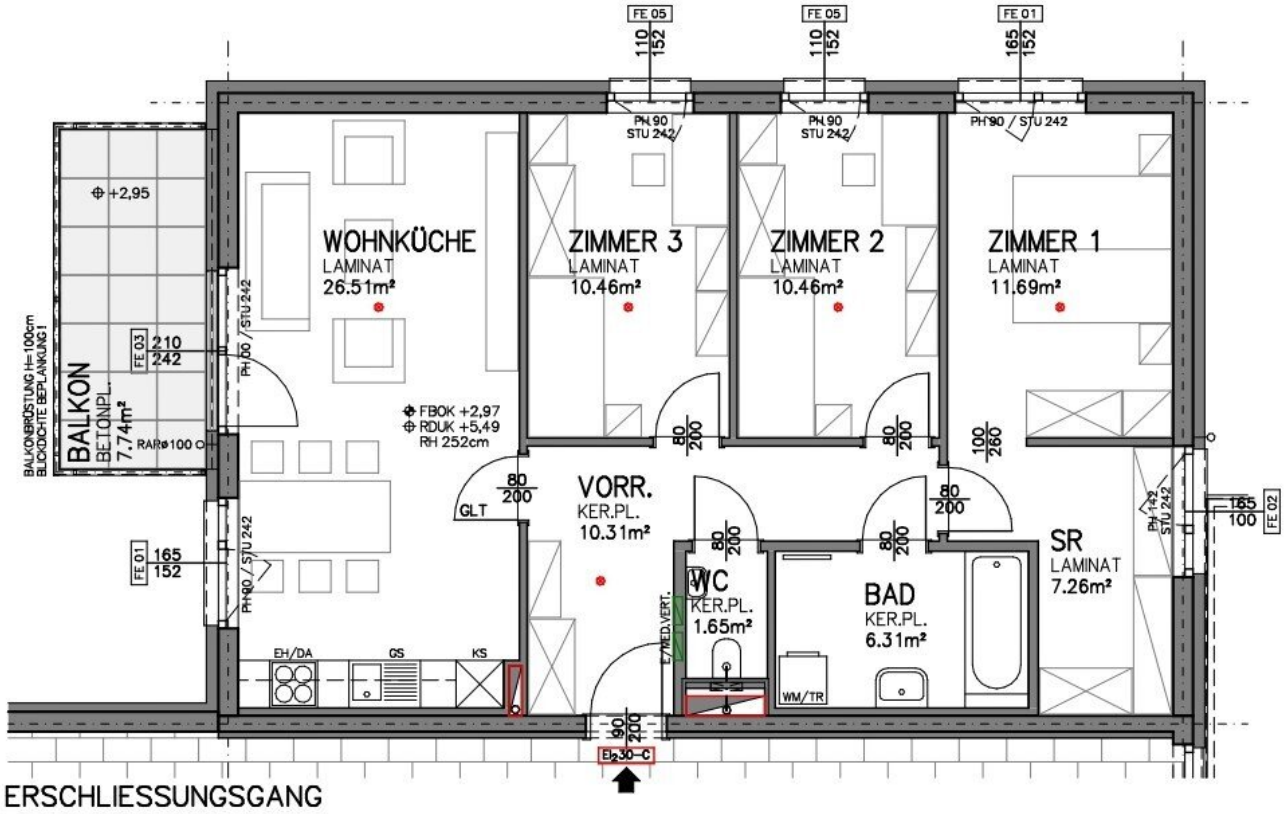
Adresse	Am Bahndamm
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,98 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.282,55 €
Kaltmiete (netto)	1.076,66 €
Kaltmiete	1.241,92 €
Betriebskosten:	165,26 €
Heizkosten:	40,63 €
Provisionsangabe:	

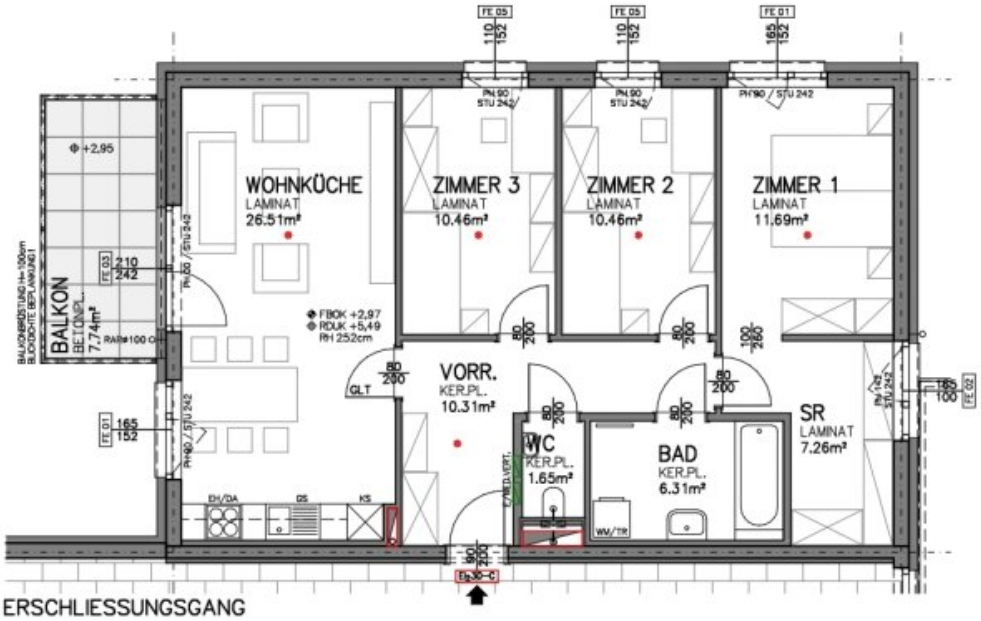
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Philipp Renner


FE 05
110
152
FE 05
110
152
FE 01
165
152
PH 90
STU 242
PH 90
STU 242
PH 90 / STU 242
+2,95
WOHNKÜCHE
LAMINAT
26.51m²
ZIMMER 3
LAMINAT
10.46m²
ZIMMER 2
LAMINAT
10.46m²
ZIMMER 1
LAMINAT
11.69m²
BALKONBRÜSTUNG H=100cm
BLICKDICHTE BEPLANKUNG!
BALKON
BETONPL.
7.74m²
FE 03
210
242
RAIN ø100
PH 90 / STU 242
FBOK +2,97
RDUK +5,49
RH 252cm
80
200
80
200
100
260
GLT
80
200
VORR.
KER.PL.
10.31m²
80
200
80
200
80
200
WC
KER.PL.
1.65m²
BAD
KER.PL.
6.31m²
SR
LAMINAT
7.26m²
PH 120
STU 242
165
100
FE 02
FE 01
165
152
PH 90 / STU 242
EH/DA
GS
KS
E7/RED.VERT.
WM/TR
90
200
EI2 30-C
ERSCHLIESSUNGSGANG


FE 05
110
152
FE 05
110
152
FE 01
165
152
PH 90
STU 242
PH 90
STU 242
PH 90 / STU 242
+2,95
WOHNKÜCHE
LAMINAT
26.51m²
ZIMMER 3
LAMINAT
10.46m²
ZIMMER 2
LAMINAT
10.46m²
ZIMMER 1
LAMINAT
11.69m²
BALKONBRÜSTUNG H=100cm
BLICKDICHTE BEPLANKUNG!
BALKON
BETONPL.
7.74m²
FE 03
210
242
RAIN ø100
PH 90 / STU 242
FBOK +2,97
RDUK +5,49
RH 252cm
80
200
80
200
100
260
GLT
80
200
VORR.
KER.PL.
10.31m²
80
200
80
200
80
200
WC
KER.PL.
1.65m²
BAD
KER.PL.
6.31m²
SR
LAMINAT
7.26m²
PH 129
STU 242
165
100
FE 02
FE 01
165
152
PH 90 / STU 242
E7/RED.VERT.
EH/DA
GS
KS
WM/TR
90
200
EI2 30-C
ERSCHLIESSUNGSGANG

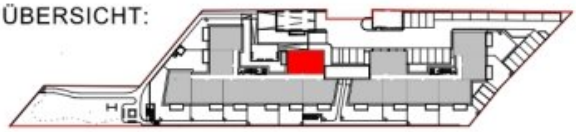


Maßstab 1/100: 0 1 2 3 4 5m

WOHNHAUSANLAGE 7000 EISENSTADT / AM BAHNDAMM

STIEGE:	1
WOHNUNG:	TOP 9
GESCHOSS:	OG 1
WOHNNUTZFLÄCHE:	84,65 m²
BALKON:	7,74 m²
EINLAGERUNGSRAUM:	4,98 m²

ÜBERSICHT:



GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG / STAND: 31. AUGUST 2023

BAUMEISTER JOSEF PANIS
GesmbH & CO KG
PLANUNG BAULEITUNG

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt "GO 2 EISENSTADT 4 LIVING" und bieten

auf unserer Projektwebsite www.go2eisenstadt.at

w w w . g o 2 e i s e n s t a d t . a t

einen Überblick über alle verfügbaren Wohneinheiten.

Ob Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung – sehen Sie sich die Grundrisspläne in Ruhe durch und teilen uns über das Kontaktformular Ihre Favoriten mit!

Herzlichen Dank!

Hinweis zu den Bildaufnahmen: Einige Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Aufnahmen aus baugleichen Wohnungen im Haus stammen.

NUTZEN SIE GERNE AUCH DIE MÖGLICHKEIT EINER VIDEOBESICHTIGUNG VORAB!

WICHTIG ZU WISSEN: Für eine erfolgreiche Anmietung, muss ein **Finanzierungsbeitrag** in entsprechender Höhe hinterlegt werden - Detailinformationen finden Sie weiter unten im Text, siehe Punkt Finanzierung!

****

PROJEKT.

Die Wohnhausanlage vereint durchdachte Planung und modernes Design auf harmonische Weise. Der Großteil des Grundstücks wird von einer Tiefgarage und einem großzügigen Kellergeschoss eingenommen. Darüber entstehen **zwei elegante, zweigeschossige Wohnhäuser (Stiege 1 und 2) mit insgesamt 46 Wohnungen**.

Die Tiefgarage ist bequem über die Zufahrt „Am Bahndamm“ erreichbar. Zusätzlich stehen weitere oberirdische Stellplätze entlang einer neu angelegten Straße parallel zur Bahntrasse zur Verfügung. Fußgänger können die Wohnanlage auch direkt über die Mattersburgerstraße betreten. Die Kellerabteile liegen im Untergeschoss der Stiege 2, die Tiefgarage im Untergeschoss der Stiege 1. Beide Häuser sind im Erdgeschoss jedoch durch einen

überdachten Übergang verbunden und schaffen so eine angenehme Verbindung zwischen den Gebäuden.

Die Orientierung der Wohnhäuser ist **überwiegend nach Süden ausgerichtet**, was lichtdurchflutete Wohnräume garantiert. Komfortabel erschlossen werden alle Wohnebenen durch **moderne Aufzüge**.

Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über **sonnige Balkone**, während die Einheiten im Erdgeschoss mit **privaten Gärten** ausgestattet sind – teilweise auf dem begrünten Dach der Garage.

Ein liebevoll gestalteter **Spielplatz** lädt Familien und Kinder zum Verweilen ein. Der Hausgemeinschaft stehen weiters **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** im Eingangsbereich der jeweiligen Stiege zur Verfügung.

Das Projekt bietet zudem ein **alternatives Gesamtenergiekonzept**: Die Beheizung als auch die Warmwasserbereitung erfolgt über **Luftwärmepumpen** und die **Photovoltaik-Anlage** dient hierfür zur Strombereitung. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt über eine **Fußbodenheizung**. Die Wärmepumpen können nicht nur zum Heizen, sondern auch zum Kühlen verwendet werden. Die im Estrich verlegten Leitungen funktionieren daher sowohl als **Heiz- als auch als Kühlsystem**.

Diese Wohnhausanlage steht für modernes Wohnen, das Funktionalität und Lebensqualität auf ideale Weise kombiniert.

WOHNUNG.

Diese helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre perfekte Raumaufteilung und bietet auf ca. **85 m²** viel Platz für individuelles Wohnen und eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die auf Komfort und Ruhe Wert legen.

Diese Erstbezugswohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- **3 Zimmer**:
    - Viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer, hier ist für alles genug Raum.
    - **davon zwei gleich große Zimmer**
    - **Drittes Zimmer mit** praktischen**,** begehbaren Schrankraum für Ihre Kleidung und Accessoires.
- **Wohnküche**: Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder Freunden. Anschlüsse für Ihre Wunschküche sind bereits vorhanden.

- **Westseitiger Balkon (7,8 m²)**: Genießen Sie den ganzen Tag über Sonne und abends den Sonnenuntergang auf Ihrem privaten Balkon.
- **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **separates WC**

Alle Räume sind **zentral begehbar**. Der **durchdachte Grundriss** ermöglicht eine optimale Raumnutzung und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Zusätzliche Merkmale:

- **Zwei PKW-Stellplätze** (Tiefgarage GA 9 & GA 47)
- **Kellerabteil** (ca. 4,98 m²)

FINANZIERUNG.

Für eine erfolgreiche Anmietung ist wichtig zu wissen, dass:

- ein **Finanzierungsbeitrag** in Höhe von **€ 42.207,15** hinterlegt werden muss,
- die Vorlage eines Einkommensnachweises (z.B. die letzten drei Gehaltszettel) notwendig ist,
- die Miete max. 50% des Haushaltsnettoeinkommens ausmachen darf,
- Kosten für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung separat nach Verbrauch verrechnet werden und in der inserierten Miete nicht inkludiert sind.

Es gibt die Möglichkeit 50 % des Finanzierungsbeitrags für einen Zeitraum von drei Jahren zu stunden. Während dieser Zeit werden lediglich Zinsen in Höhe von 1,5 % jährlich auf den gestundeten Betrag verrechnet. Zudem werden sowohl ein PKW-Abstellplatz als auch ein Garagenplatz bis zum 31.12.2026 kostenlos zur Verfügung gestellt, sodass sich die Miete in diesem Zeitraum reduziert.

Kaufoption:

- Ein sofortiger Ankauf ist nicht möglich!
- Nach 5 / 10 / 15 / 20 Jahren gibt es die Möglichkeit ein Kaufanbot an die Genossenschaft zu stellen.
- Die Miete wird nicht auf einen etwaigen Kauf angerechnet.

LAGE / INFRASTRUKTUR.

Willkommen in Eisenstadt – Lebensqualität pur

Eisenstadt vereint alles, was modernes Wohnen ausmacht: erstklassige Bildung von der Vorschule bis zur Hochschule, umfassende medizinische Versorgung und optimale Verkehrsanbindungen.

Die Stadt punktet mit einem gut ausgebauten Nahverkehr, direkter Autobahnanbindung und einer vielfältigen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten – von charmanten Boutiquen in der Innenstadt bis hin zu modernen Einkaufszentren.

Hier treffen Bildung, Gesundheit und Mobilität aufeinander, um eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen, in der sich jede Generation wohlfühlt. Eisenstadt ist mehr als ein Wohnort – es ist ein Ort zum Leben.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen der südlichen und südwestlichen Haupterschließungsachse von Eisenstadt – der Mattersburger Straße (B50) und der Rusterstraße (B52). Die Wohnhausanlage grenzt an ein Geschäftsviertel mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und liegt in der Nähe der Anbindung an die Burgenland Schnellstraße S31.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle "Franz-Werffel-Gasse" - 350m (5 Gehminuten)
- "Bahnhof Eisenstadt" R64, REX64 - 500m (7 Gehminuten)
- Bushaltestelle "Mattersburger Straße 15" - 650m (9 Gehminuten)

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung:

Das Einkaufszentrum EZE Eisenstadt liegt nur wenige Gehminuten (750m) entfernt. Hier befinden sich zahlreiche Geschäfte diverser Händler (Lebensmittel, Drogerie, Elektrohandel, Bekleidung, Dienstleistungsbetriebe wie z.B. ein Frisör, und vieles mehr). Die nächstgelegenen Supermärkte sind ein Penny in 400m Entfernung (6 Gehminuten) und ein BILLA in 550m (8 Gehminuten). Der nächste Drogeriemarkt (BIPA) befindet sich im EZE, 11 Gehminuten entfernt. Eine Apotheke, Bank- und Postfiliale finden Sie im Zentrum der Stadt (ca. 1,5km, 3 Autofahrtminuten).

****

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne tel. unter +43 660 125 52 42 oder per E-Mail an pr@sulek-immobilien.at zur Verfügung.

****

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können.

Wir danken für Ihr Verständnis.

****

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.250m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap