gut geschnittene 3 Zimmer Familienwohnung mit Garten und KFZ-Stellplätzen -GO2EISENSTADT!

Objektnummer: 25529

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:	74,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	52,39 m²
Keller:	4,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.067,22 €
Kaltmiete (netto)	822,59 €
Kaltmiete	1.067,22 €
Betriebskosten:	244,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

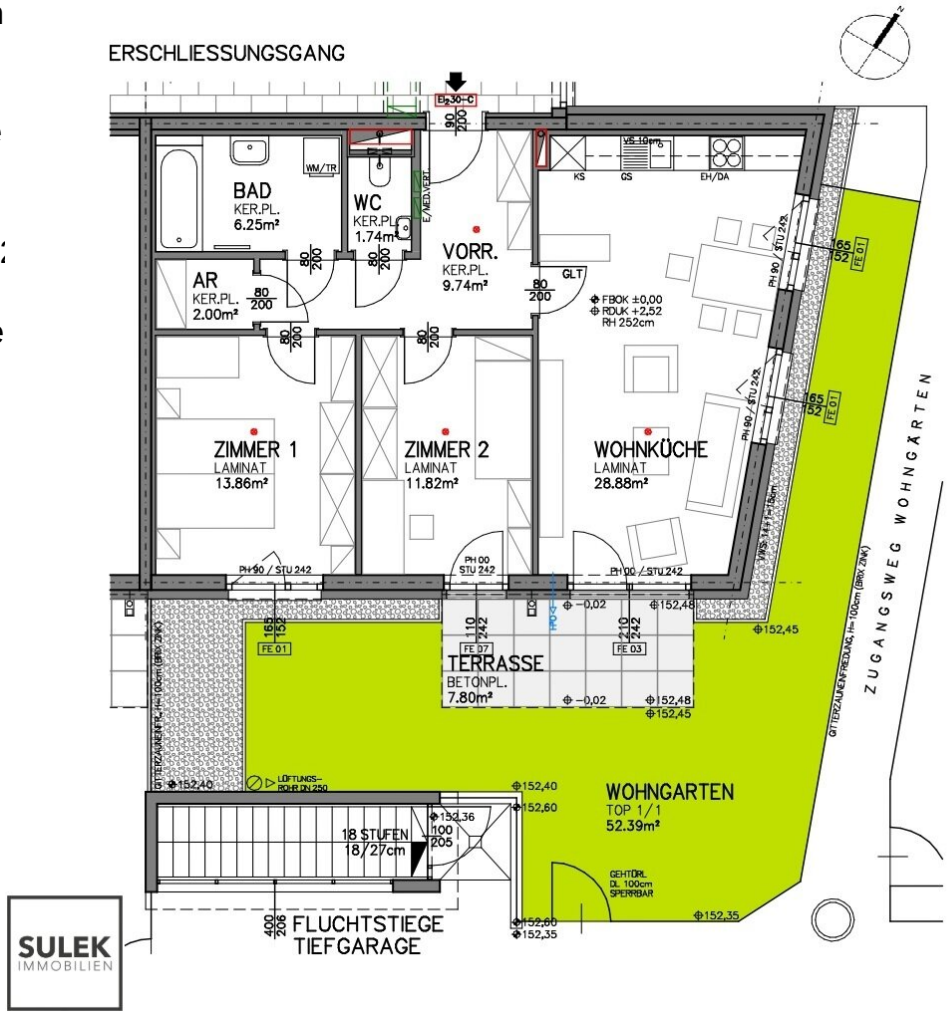
Ihr Ansprechpartner

Philipp Ren

Mittelsmann
Fasangasse
1030 Wien

T +43 660 1

Gerne stehe ur
Verfügung.



SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

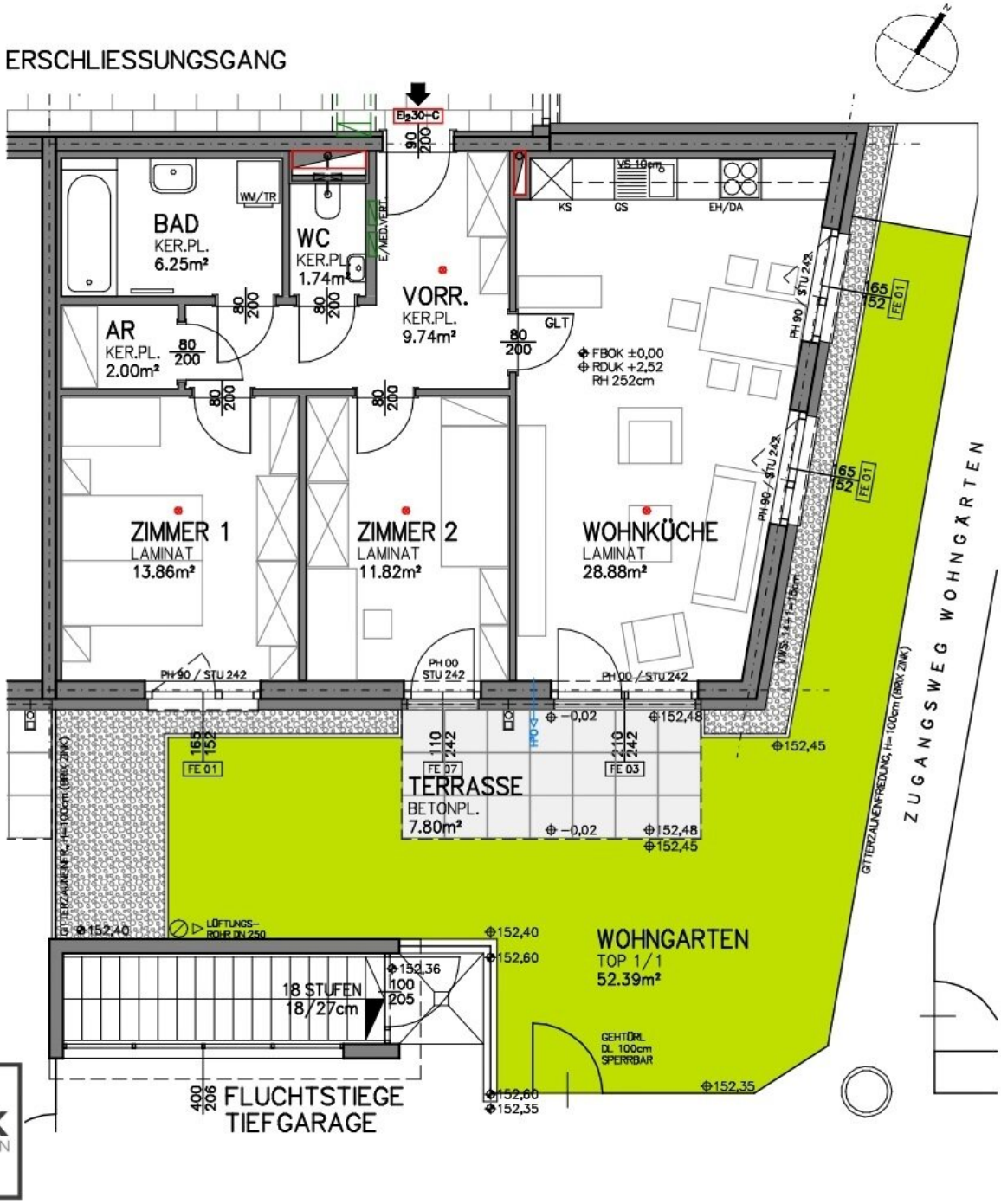
SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

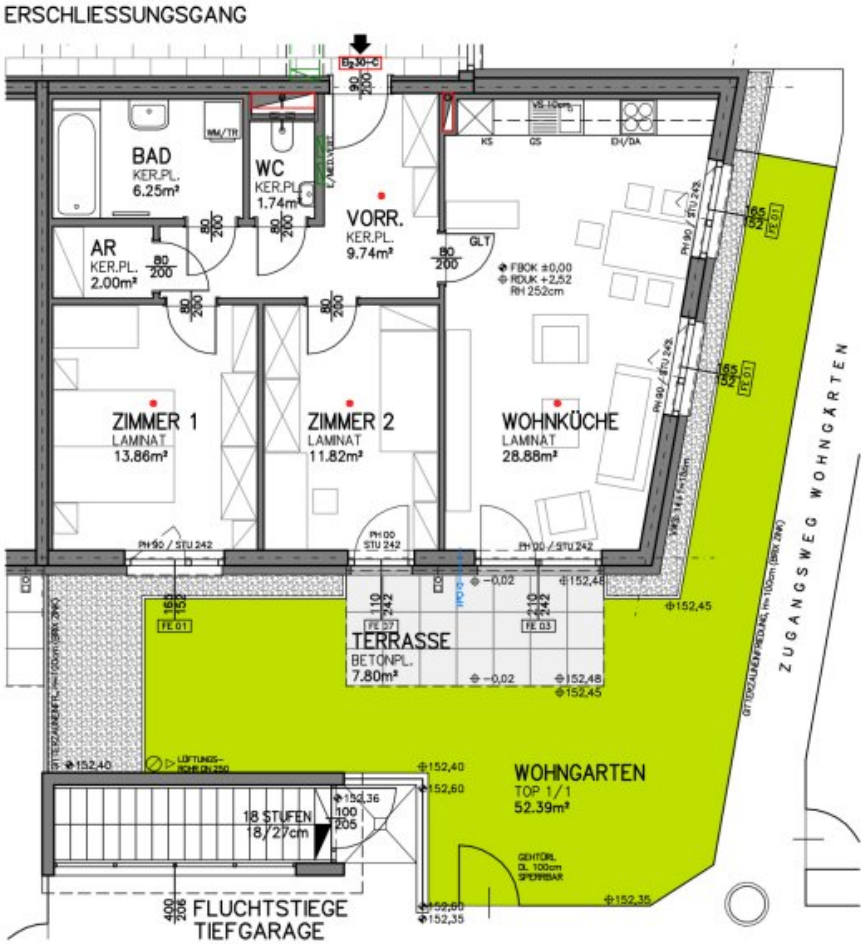
SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

ERSCHLIESSUNGSGANG



SULEK
IMMOBILIEN



Maßstab 1/100: 0 1 2 3 4 5m

WOHNHAUSANLAGE 7000 EISENSTADT / AM BAHNDAMM

STIEGE:	1
WOHNUNG:	TOP 1
GESCHOSS:	EG

JTZFLÄCHE:	74,29 m²
SE:	7,80 m²
	52,39 m²
:RUNGSRAUM:	4,77 m²

ÜBERSICHT:

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

SULEK IMMOBILIEN

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 Gartenwohnung bietet auf ca. **74 m²** modernen Wohnkomfort und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung legen.

Der **Vorraum** bietet Platz für eine Garderobe und schafft eine einladende Atmosphäre beim Betreten der Wohnung. **Zwei fast gleich große Zimmer** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume. Die **großzügige Wohnküche** mit Platz für individuelle Gestaltung und direktem Zugang zu einer **sonnigen Südterrasse**, lädt zum Entspannen ein.

Das schlichte **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem Waschplatz ausgestattet. Im Vorraum befindet sich das separate WC mit einem Handwaschbecken. Ein **praktischer Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Der ca. 52 m² große **Garten,** der die Wohnung umgibt, ist bequem über eine separate Türe zugänglich und bietet zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeit.

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 1 und im Freiem AP 3)
- **Kellerabteil** (ca. 4,7 m²)

FINANZIERUNG.

Für eine erfolgreiche Anmietung ist wichtig zu wissen, dass:

- ein **Finanzierungsbeitrag** in Höhe von **€ 36.143,56** 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.

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