

## Wohnen über den Dächern von Eisenstadt!



Aussicht

**Objektnummer: 3860\_69**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	77,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dkff. (Uni) Violeta Schönhart**

RE/MAX Next









## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von circa 77,58 m<sup>2</sup> befindet sich im 15. Stock des Hochhauses in Eisenstadt und ist bequem mit dem Lift zu erreichen. Die circa 6 m<sup>2</sup> große Loggia sowie jedes Fenster offenbaren einen atemberaubenden Blick auf Eisenstadt und die umliegende Landschaft. Die Stadt liegt Ihnen hier buchstäblich zu Füßen! Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die den urbanen Konform nicht missen, gleichzeitig aber in ihrer eigenen Rückzugsoase dem Alltag und dem städtischen Treiben entfliehen möchten.

### BESCHREIBUNG

Die 77,58 m<sup>2</sup> große Wohnung zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus und verfügt über:

- \* einen großzügigen Vorraum (circa 14,3 m<sup>2</sup>) mit großen Kästen, die viel Platz für Schuhe, Jacken, Mäntel etc. bieten
- \* eine Küche (circa 12,92 m<sup>2</sup>), die bereits mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und zusätzlich Platz für eine kleine Sitzgarnitur bietet - ideal, um auch den gastronomischen Alltag zu meistern
- \* ein helles und geräumiges Wohnzimmer (circa 20,89 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Loggia, die den Blick auf die atemberaubende Umgebung freigibt
- \* eine Loggia, die es ermöglicht, die frische Luft und den Panoramablick zu genießen – der perfekte Ort zum Entspannen nach einem langen Tag
- \* ein gemütliches Schlafzimmer (circa 17,55 m<sup>2</sup>) mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und jede Menge Stauraum
- \* ein Badezimmer (circa 4,64 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- \* ein separates WC

### Highlights der Wohnung:

- + Atemberaubende Aussicht auf Eisenstadt und das Umland
- + Gemütliche Loggia für zusätzlichen Wohnraum im Freien
- + Geräumige, voll ausgestattete Küche mit Sitzgelegenheit
- + Ruhige Lage im 15. Stock

Geheizt wird mit Fernwärme.

Die Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage und Heizkostenkonto belaufen sich derzeit auf insgesamt €345,87 pro Monat.

Stand der Reparaturrücklage per 05.12.2024: € 170.163,17

Die Nutzung eines Kellerabteils mit ca. 3 m<sup>2</sup> sowie ein Kfz-Stellplatz sind pro Wohneinheit vorgesehen. Festgehalten wird allerdings, dass beide ein allgemeiner Teil der Liegenschaft sind, und die Wohnungseigentümer über diese Teile Verfügungsberechtigt sind.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Eisenstadt, als Landeshauptstadt von Burgenland, bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Nähe zur Natur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer freundlichen Nachbarschaft, die sowohl junge Familien als auch Berufstätige anzieht. Für Ihre täglichen Bedürfnisse finden Sie in unmittelbarer Nähe zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Dienstleistungen. Die Lage der Wohnung ermöglicht eine exzellente Anbindung an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur von Eisenstadt, sodass Sie sowohl die Stadtmitte als auch benachbarte Städte und Regionen schnell erreichen können. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Die Nähe zu wichtigen Straßen/ zur Autobahn A3 macht auch das Pendeln in benachbarte Städte und nach Wien komfortabel und zeitsparend.

Verkehrsanbindungen:

- \* Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) in unmittelbarer Nähe
- \* Schnellzugang zu den wichtigsten Straßenverbindungen und dem Autobahnnetz
- \* Der Flughafen Wien ist in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar

## FAZIT

Die 2-Zimmer-Wohnung im 15. Stock des Hochhauses in Eisenstadt bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern der Stadt. Genießen Sie die atemberaubende Aussicht, die Ruhe und die hervorragende Infrastruktur – ein idealer Ort, um sich zu Hause zu fühlen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern!

## RECHTLICHES

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

## DOPPELMAKLER

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

## FINANZIERUNG

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.  
Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.  
Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).  
Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.  
In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!  
Mit freundlichen Grüßen