

## **Gartenwohnung - Neubau in Ruhelage - Kleinhöflein**



**Objektnummer: 4760/612**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 7000 Eisenstadt                         |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 61,48 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 76,93 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 18,40 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,58                          |
| Gesamtmiete                   | 1.210,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.100,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.100,00 €                              |
| USt.:                         | 110,00 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

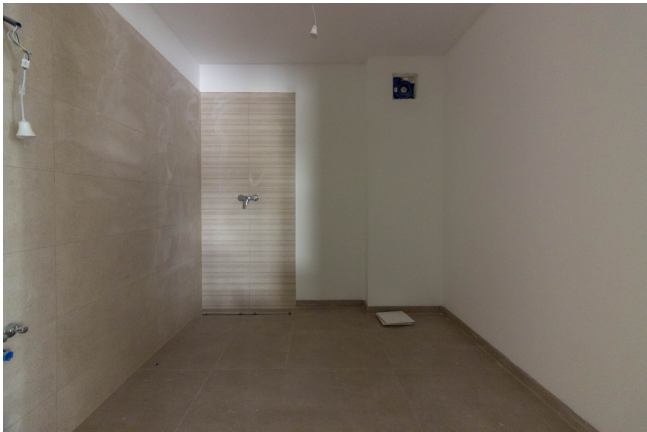
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











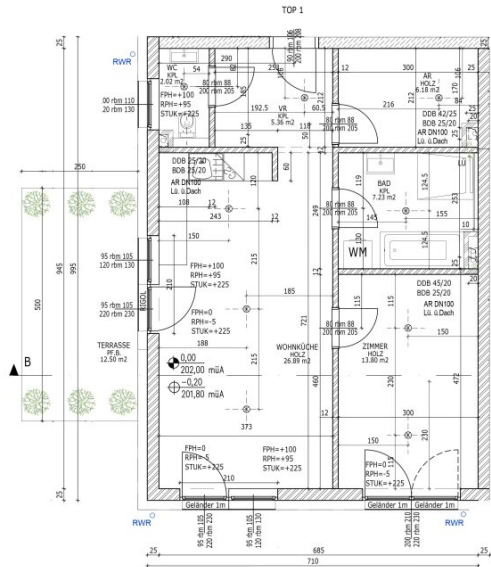


**WOHNHAUS**  
**Wiener Straße 37,**  
**7000 Kleinhöflein**

KG: Kleinhöflein  
 Gst. Nr.: 262 u. 263

(30008)  
 EZ: 1906

Grundriss Bauteil II – Erdgeschoss M 1:100



**Wohnung: 2.01:**

Wohnküche: 26,89 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer: 13,80 m<sup>2</sup>  
 Vorraum: 5,36 m<sup>2</sup>  
 Badezimmer: 7,23 m<sup>2</sup>  
 WC: 2,02 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum: 6,18 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 61,48 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 12,50 m<sup>2</sup>  
 Garten: 18,40 m<sup>2</sup>  
 Gewichtete Fläche: 76,93 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung (Top 1) ist bereits bezugsfertig.

- Inkl. Autoabstellplatz

Kleinhöflein - im Winzerviertel Eisenstadts entsteht dieses **kleine Wohnbauprojekt mit nur acht Wohnungen und vier Häusern**. Es wird eine kleine Gemeinschaft sein, die das 1.749 m<sup>2</sup> große Grundstück bald Ihr zu Hause nennen wird.

Die Anlage wird aus drei separaten Bauwerken, einem gemeinsamen Parkplatz und privaten Gärten bestehen und gliedert sich wie folgt:

- Bauteil I: **zwei Townhäuser** auf drei Ebenen. Balkone / Terrassen auf jeder Ebene, Eigengärten
- Bauteil II: **acht Wohnungen zwischen 50 und 125 m<sup>2</sup>**. Jede Wohnung verfügt über einer großen hofseitigen Freifläche.
- Bauteil III: **zwei Doppelhaushälften** mit privaten Gärten.

Bei diesem Projekt wurde sehr viel Wert auf **Gemütlichkeit, Ruhe und Nachhaltigkeit** gelegt. Um die einzelnen Wohnungen / Häuser so gemütlich wie möglich zu gestalten, hat man auch große Freiflächen und möglichst geräumige Zimmer gesetzt. Die Orientierung der Räume zum Hof / Garten garantiert, dass Sie die Ruhe genießen können. Straßenseitig wurden nur Treppenhäuser oder Nebenräume geplant. Eine **sparsame und moderne Heizung (Luftwärmepumpe) sowie Solaranlagen** auf alle drei Dächern gegeben runden die Qualität der Anlage betreffend der Nachhaltigkeit ab.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig, zum angegebenen Preis, inklusive Einbauküche verkauft und sollten Anfang 2024 bezugsfertig sein.

### Ausstattung:

- Parkettböden in Wohnräumen, großflächige (60x120) Fliesen in Nassräumen
- Sicherheitstüren gemäß ÖNORM
- Dreifach verglaste Isolierverglasung (Anthrazit)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Einbauküchen im Kaufpreis inbegriffen
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile

- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

### **Wohnung BT II Top 01:**

Diese geräumige zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im westlichen Teil des mittleren Hauses. Mit einem Eck-Wohnzimmer ist die Wohnung **sehr hell und einladend**.

Durch den 27 m<sup>2</sup> großen Wohnraum betritt man die 12,5 m<sup>2</sup> große Terrasse und den darauffolgenden 18,40 m<sup>2</sup> großen Eigengarten. Das Schlafzimmer ist groß genug für zwei und verfügt auch über einen Zugang zum Garten. Für das Design der Küche ist derzeit eine sehr lebendige Farbkombination ausgewählt worden, es besteht jedoch noch die Möglichkeit, diese teilweise zu ändern um sie an Ihren Wünschen anzupassen.

Das Badezimmer bietet viel Platz und verfügt über eine Badewanne eine Dusche. Das separate WC verfügt über ein Fenster und ein Handwaschbecken. Eine große Garderobe / Abstellraum (6 m<sup>2</sup>) runden die Räumlichkeiten der Top 01 ab.

Ein Abstellplatz ist im Mietpreis inkludiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap