

## **Büro Townhouse mit Weitblick in Kleinhöflein - inkl. PP - Neubau**



**Objektnummer: 4760/616**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürohaus                |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 7000 Eisenstadt                         |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 131,47 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 3                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Garten:                       | 15,50 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 4,22 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,58                          |
| Kaltmiete (netto)             | 3.000,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 3.000,00 €                              |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 19,06 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

10.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev



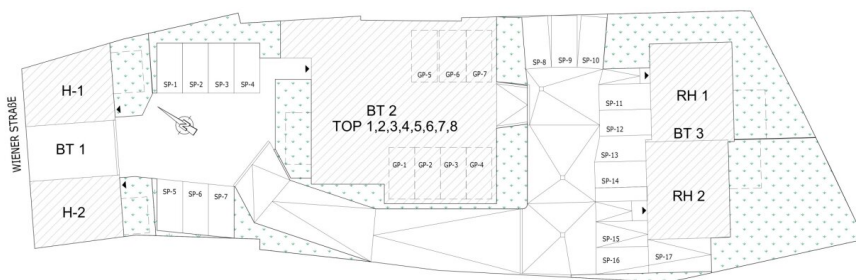












# AUSFÜHRUNGSPLAN A

AUF DER LIEGENSCHAFT:

WOHNHAUS  
WIENER STRASSE 37  
7000 EISENSTADT

KG.: KLEINHÖFLEIN (30008)  
GST. NR.: 262 und 263

EZ: 1906

LAGEPLAN

M 1:200

KOTEN PRÜFEN !!!

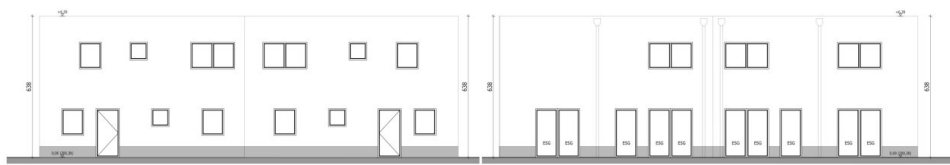
NATURMASSE NEHMEN !!!

| INDEX | DATUM      | PL. GEZ. | PRÜFER | ÄNDERUNG       |
|-------|------------|----------|--------|----------------|
| A     | 21.11.2022 | SG       |        | ERSTERSTELLUNG |
| B     |            |          |        |                |
| C     |            |          |        |                |
| D     |            |          |        |                |
| E     |            |          |        |                |
| F     |            |          |        |                |
| G     |            |          |        |                |
| H     |            |          |        |                |
| I     |            |          |        |                |
| J     |            |          |        |                |
| K     |            |          |        |                |



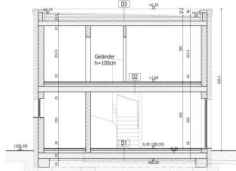
WIEN: 21.11.2022

PL.NR. 628/400/22

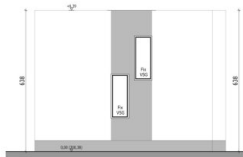


NORD-WEST ANSICHT

SÜD-OST ANSICHT



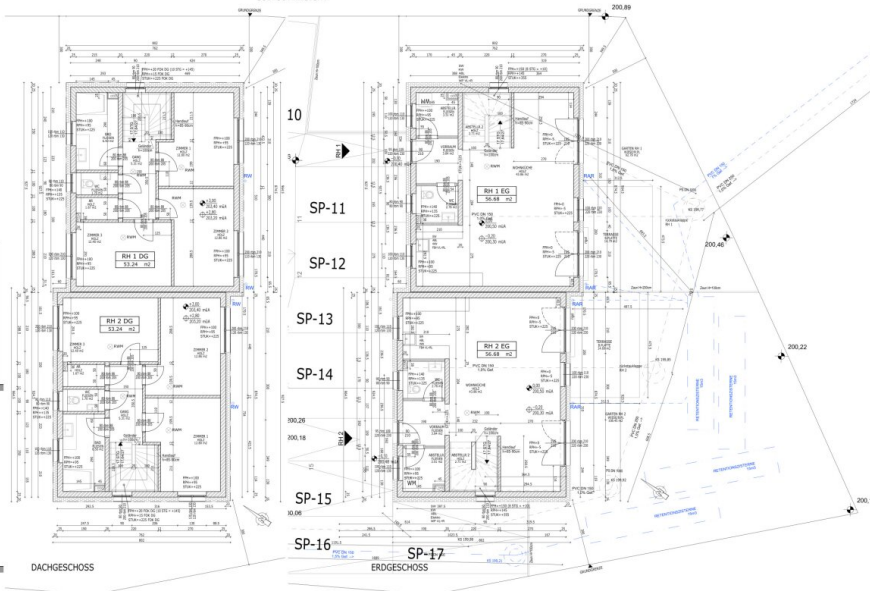
SNITT A-A



NORD-OST ANSICHT

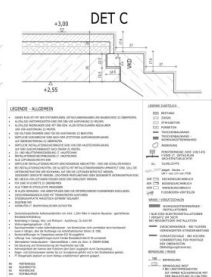


SÜD-WEST ANSICHT



DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS



AUSFÜHRUNGSPLAN B

AUF DER LIEGENSCHAFT:

WOHNHAUS  
WIENER STRASSE 37  
7000 EISENSTADT  
KG: KLEINHOFLEN (20008)  
GST: INC, 262 und 263

EZ: 1906

GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT M 1:50

| KOTEN | PROFILI    | PL. 102 | PROFILI    | PROFILI |
|-------|------------|---------|------------|---------|
| 1     | 1.01.2023  | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 2     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 3     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 4     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 5     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 6     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 7     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 8     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 9     | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |
| 10    | 10.01.2023 | 10      | 10.01.2023 | 10      |

# Objektbeschreibung

Bürohaus mit bestem Ausblick. Drei Einzelräume und ein Grossraumbüro.

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)** runden die Qualität der Anlage betreffend der Nachhaltigkeit ab.

## Büro - Ausstattung:

- Parkettböden in Wohnräumen, großflächige (60x120) Fliesen in Nassräumen
- Wohnungs-Sicherheitstüren gemäß ÖNORM
- Dreifach verglaste Isolierverglasung (Anthrazit)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Große Freiflächen
- Kellerabteile
- Tiefgaragenplätze und Abstellplätze im Hof

## Die Häuser:

RH1 und RH 2 sind die Straßenseitigen "**Townhäuser**". Diese bestehen aus drei Etagen mit Zimmer in den unteren Stockwerken und ein großes Gemeinschaftsbüro / Grossraumbüro im DG, mit sehr beeindruckender Raumhöhe, großem Balkon und Weitblick (Südost).

Das Treppenhaus und die Sanitärräume sind Straßenseitig, sodass alle Arbeitsräume hofseitig und ruhig sein konnten. Im Preis inbegriffen ist stets ein Autoabstellplatz und ein großes Kellerabteil (in BTII).

- RH1: 124,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 32,16 m<sup>2</sup> Balkone | 8,75 m<sup>2</sup> Terrasse | 8,83 m Vorgarten
- RH2: 131,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 39,66 m<sup>2</sup> Balkone | 12,0 m<sup>2</sup> Terrasse | 15,5 m<sup>2</sup> Vorgarten (hier abgebildet und im jetzigen Zustand fotografiert)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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