

**Wohnen mit Charakter Mitten in Eisenstadt | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25301**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.089,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	854,54 €
<b>Kaltmiete</b>	918,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	63,64 €
<b>Heizkosten:</b>	66,67 €
<b>USt.:</b>	105,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien





ZELLMANN  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Erstbezug nach Sanierung – Wohnung mit Charakter im Herzen von Eisenstadt

Diese großzügig geschnittene Wohnung vereint modernes Wohnen mit besonderem Flair. Nach einer umfassenden Sanierung präsentiert sie sich nun als Erstbezug – bereit für ihre neuen Mieter.

Bereits beim Betreten überzeugt das **außergewöhnlich große Vorzimmer**, das den Charakter der Wohnung prägt und viel Platz für Garderobe, Stauraum oder eine charmante Empfangsgestaltung bietet. Von hier aus gelangt man in den **weiten Wohn- und Essbereich**, der mit seiner offenen Raumgestaltung ein angenehmes Wohngefühl schafft – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

Zusätzlich stehen **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein **praktischer Abstellraum** ergänzt das Raumangebot optimal.

Direkt vor der Haustüre befindet sich ein **Stellplatz**, der für monatlich € 70,00 zusätzlich angemietet werden kann!

Die monatlichen Vorschreibungen beinhaltet ein **Akonto für Heizung und Warmwasser in Höhe von € 80,00**.

## Lage

Die Wohnung liegt in ausgezeichneter Lage – nur **2 Gehminuten vom Krankenhaus der Barmherzigen Brüder in Eisenstadt** entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum sind ebenfalls rasch erreichbar, was die Wohnung sowohl für Singles, Paare als auch Familien besonders attraktiv macht.

? Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und erleben Sie diese außergewöhnliche Immobilie persönlich!

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen zeitnah alle relevanten Unterlagen zu!

---

**WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap