Design trifft Wohngefühl – Stilvolle Doppelhaushälfte in Ruhelage - St. Georgen/Eisenstadt

Objektnummer: 5675/434

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,29 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	231,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61

Provisionsangabe:

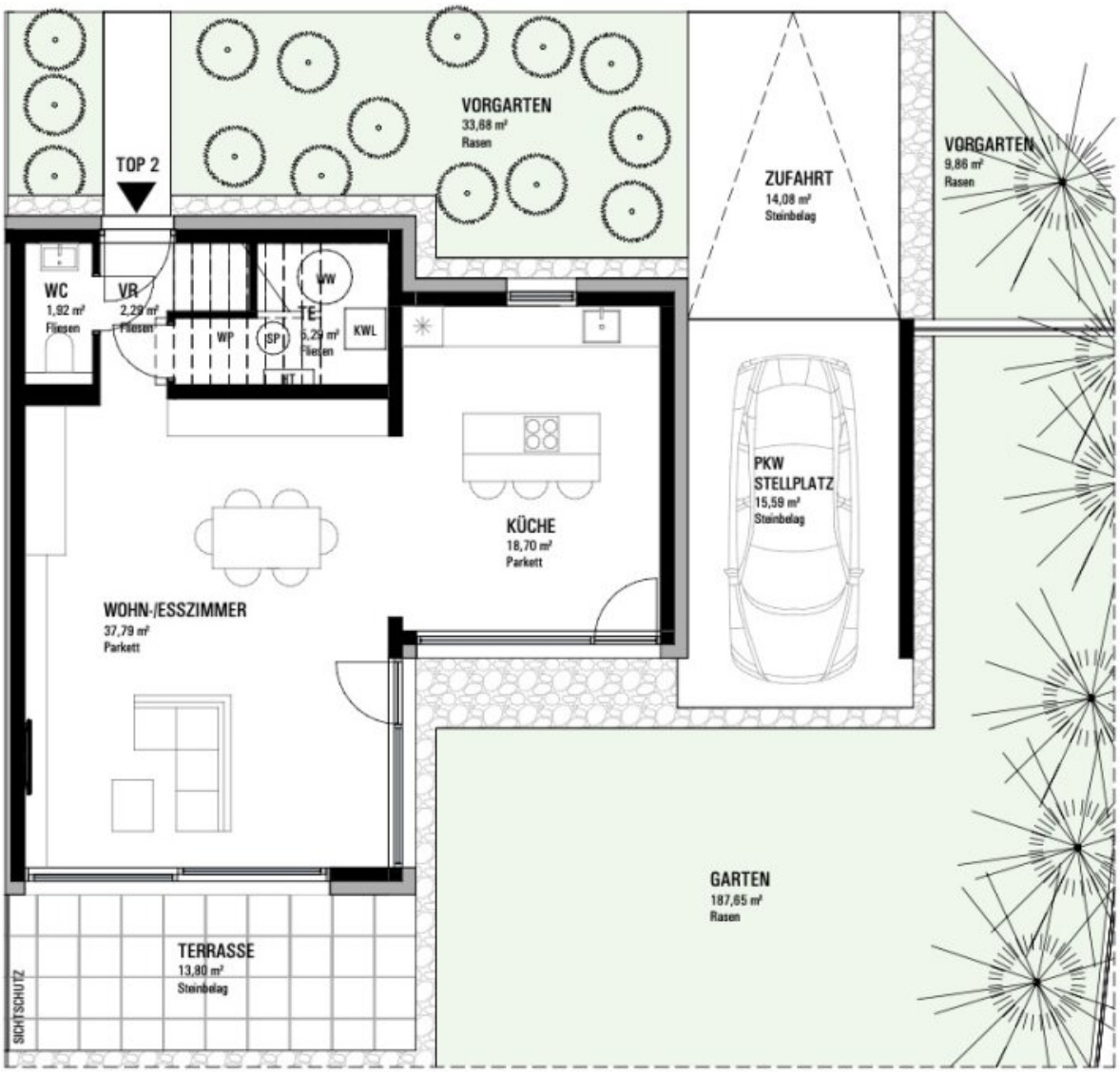
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

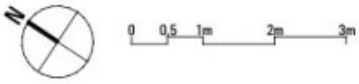
Ihr Ansprechpartner

Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

TOP 2





M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE

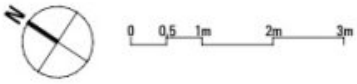
M = 1:500

TOP 2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	**65,99 m²**
VORRAUM	2,29 m²
WC	1,92 m²
TECHNIK	5,29 m²
WOHN-/ESSZIMMER	37,79 m²
KÜCHE	18,70 m²

WNF ± 3%

TOP 2



M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE

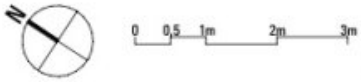
M = 1:500

TOP 2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	**40,77 m²**
WC	1,92 m²
GANG	10,74 m²
ZIMMER 1	10,25 m²
ZIMMER 2	12,25 m²
BAD	5,61 m²
BALKON	21,78 m²

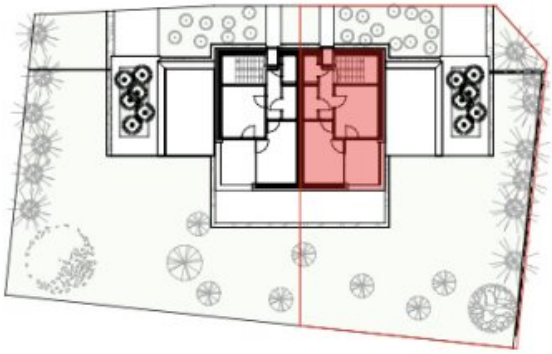
WNF ± 3%

TOP 2



M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



M = 1:500

TOP 2 DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	**33,53 m²**
WC	1,92 m²
GANG	4,93 m²
ZIMMER 1	12,12 m²
ZIMMER 2	12,17 m²
BAD	2,39 m²
TERRASSE	7,57 m²

WNF ±3%

Objektbeschreibung

Design trifft Wohngefühl – Stilvolle Doppelhaushälfte in Ruhelage - St. Georgen/Eisenstadt

Wo Stil auf Komfort trifft – willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

In der gefragten Lage von **St. Georgen bei Eisenstadt** entsteht diese **exklusive Doppelhaushälfte im Erstbezug** – ein Projekt, das mit architektonischer Klarheit, moderner Technik und liebevoll durchdachten Details überzeugt.

Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die urbanen Komfort mit ländlicher Gelassenheit verbinden möchten – **hier erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern in Lebensqualität auf höchstem Niveau.**

? Key Facts auf einen Blick

- **Erstbezug** in moderner Architektur – hochwertige Ausführung in jedem Detail
- **Ca. 140 m² Wohnfläche** auf 3 Ebenen mit 5 gut geschnittenen Zimmern
- **Offener Wohn-/Essbereich mit ca. 60 m²** und direktem Zugang in den Garten
- **2 stilvoll ausgestattete Badezimmer** mit hochwertigem Feinsteinzeug
- **Exklusive Ausstattung:** Eichenparkett, 3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster, elektrische Raffstores
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe** + elektrische Zusatzheizungen
- **Klimavorbereitung** in allen relevanten Räumen
- **Doppel-Carport** mit Vorbereitung für E-Ladestation
- **Großer Eigengarten mit 270 m²** – ideal für Pool, Outdoor-Küche oder Spielbereich
- **Südlich ausgerichtete Terrasse & Balkon mit Fernblick über die Leitha**
- **Ruhige Wohnlage** in gefragtem Neubauviertel von St. Georgen

? Architektur & Ausstattung – durchgängig hochwertig

Die Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche:

Hochwertige **Echtholz-Parkettböden**, großformatiges **Feinsteinzeug**, **dreifach verglaste Fenster** mit Alu-/Kunststoff-Rahmen, **elektrische Raffstores**, **Luftwärmepumpe** plus **Klimavorbereitung** und ein überdachtes **Carport mit E-Lade-Vorbereitung** – alles bereits **fix & fertig umgesetzt und per sofort beziehbar.**

Die moderne Luftwärmepumpe garantiert **energieeffizientes Heizen** bei geringen Betriebskosten. Die Haustechnik ist auf **Zukunftstauglichkeit** ausgelegt – Sie müssen sich um nichts mehr kümmern, nur noch einziehen.

? Außenbereiche mit Privatsphäre & Potenzial

- **270 m² Eigengarten** – vielseitig gestaltbar für Pool, Outdoor-Küche, Spielwiese
- **Terrasse & Balkon mit Weitblick** – perfekt für lange Abende mit Aussicht
- **Vorgarten mit ca. 47 m²** – begrünt, charmant, ideal für Empfang & Gestaltung
- **Doppel-Carport** – mit direktem Zugang, E-Mobilität vorbereitet

? Die Lage – ruhig, naturnah, bestens angebunden

St. Georgen gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Eisenstadt.

Genießen Sie die Kombination aus **ländlicher Ruhe**, **Blick ins Grüne** und **schnellem Zugang zur Stadt**, zum **Neusiedler See** oder nach **Wien**. Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das Projekt liegt in einer **verkehrsberuhigten Seitenstraße** – mit hochwertigem Wohnumfeld und harmonischer Nachbarschaftsbebauung.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis wird Ihnen auf Anfrage gerne persönlich übermittelt – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

? **Tipp:**

Nutzen Sie das **Konjunkturpaket der Bundesregierung**:

Keine Grundbuch- & Pfandrechtseintragungsgebühr – das bedeutet für Sie eine spürbare

Ersparnis beim Kauf.

? Besichtigung & Kontakt

Sie möchten exklusiv wohnen, ohne Kompromisse einzugehen?

Dann laden wir Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie persönlich kennenzulernen.

Für detaillierte Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie:

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? pauer@viemmo.com

www.viemmo.com

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap