

**Großzügig und Ruhig | Neubau Erstbezug |
Balkonwohnung mit Eck-Wohnzimmer**



Objektnummer: 4760/520

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:	89,47 m ²
Nutzfläche:	97,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse

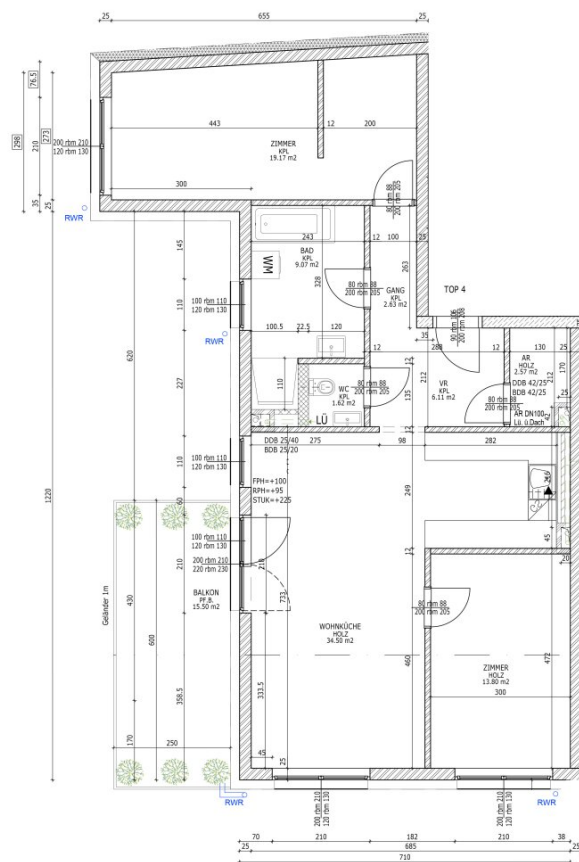












WOHNHAUS **Wiener Straße 37,** **7000 Kleinhöflein**

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

Grundriss Bauteil II - 1. OG

(30008)
 EZ: 1906

M 1:100



Wohnung: 2.04:

Wohnküche: 34,50 m²
 Schlafzimmer I: 13,80 m²
 Schlafzimmer II: 19,17 m²
 Vorraum: 6,11 m²
 Gang: 2,63 m²
 Badezimmer: 9,07 m²
 WC: 1,62 m²
 Abstellraum: 2,57 m²

Wohnfläche 89,47 m²
 Balkon: 15,50 m²
 Gewichtete Fläche: 97,22 m²





Objektbeschreibung

Baufortschritt: Fertigstellungsanzeige vorhanden. Das Gebäude kann bereits genutzt und bewohnt werden. Die Innenausstattung der Wohnungen wird, solange es noch möglich ist, nach Wunsch des Käufers gestaltet.

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 m² 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 m²**. 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)
- Vorbereitung für außenliegender elektrischer Sonnenschutz (Einbau optional Möglich)
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

Wohnung BT II Top 04:

Diese geräumige drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im westlichen Teil des mittleren Hauses. Mit einem sehr großen Balkon ladet die Wohnung zum entspannen und Unterhalten ein.

Durch den 35 m² großen Wohnraum betritt man den 16 m² großen Balkon. Eine große Küche befindet sich auf der Innenseite des Zimmers, in einer eigenen Nische gegenüber vom Balkon. Für das Design der Küche ist derzeit eine klassische Farbwahl ausgewählt worden, es besteht jedoch noch die Möglichkeit, diese an Ihre Wünschen anzupassen.

Die Schlafzimmer wurden, praktisch und getrennt begehbar geplant. So eignet sich die Wohnung auch für Familien. Das Elternschlafzimmer mit 19 m² und einen Zugang ins Freie ist vom Vorraum begehbar. Dieser Raum hat eine große Garderobe / Ankleide beim Eingang.

Das Kinderzimmer / Arbeitszimmer mit je 14 m² ist vom Wohnzimmer begehbar und bieten genug Platz für große Betten, Schreibtische und Garderoben.

Das Badezimmer **(mit Fenster)** ist ebenso recht geräumig und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das WC ist separat und hat auch ein Handwaschbecken. Der Abstellraum

beim Vorraum runden die Räumlichkeiten der Top 04 ab.

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