

## **Anlageobjekt - Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia und Garagenplatz in top Lage in Eisenstadt**



**Objektnummer: 1643/56**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	93,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	229.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,78 €
<b>Heizkosten:</b>	116,18 €
<b>USt.:</b>	41,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040







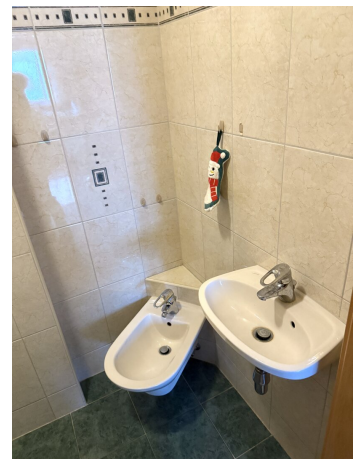












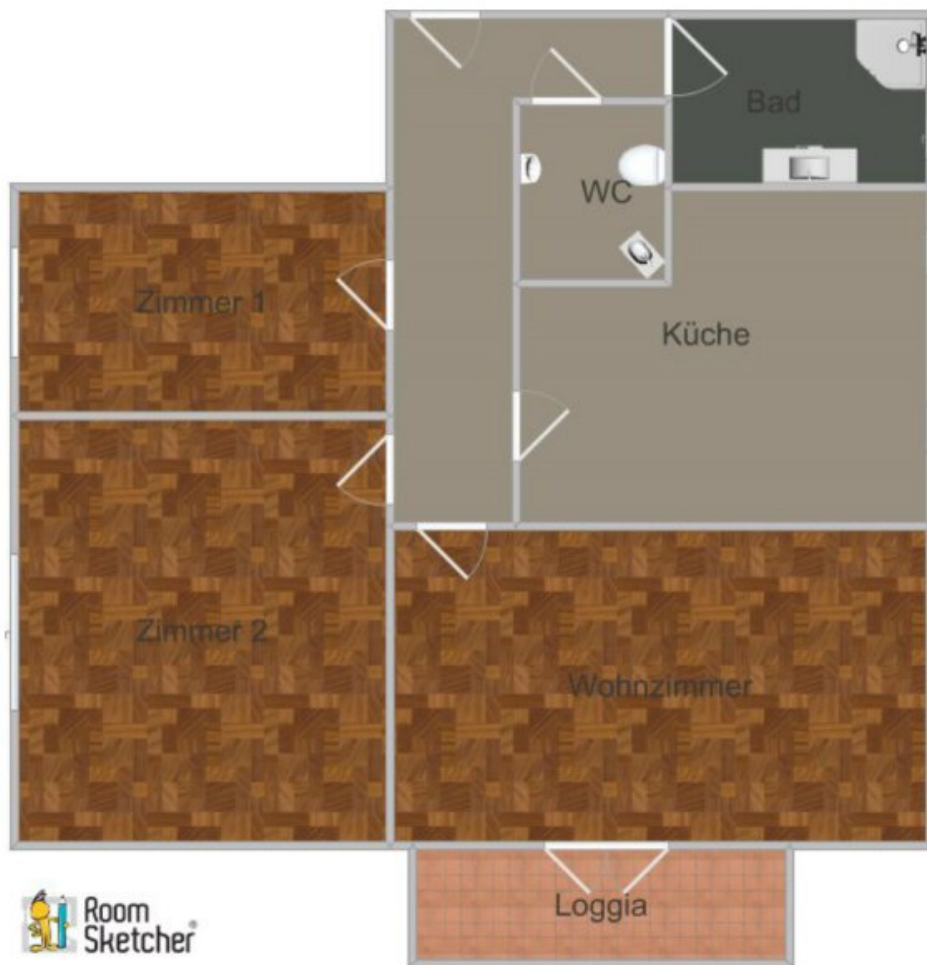












## Objektbeschreibung

### Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia und Garagenplatz in top Lage in Eisenstadt

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung in der attraktiven Landeshauptstadt Eisenstadt, die sich als Investitionsobjekt hervorragend eignet. Die Wohnung ist bis 31.07.2026 befristet vermietet. Der vereinbarte Mietzins beträgt monatlich € 1.100,00 und besteht aus dem Hauptmietzins, dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, der Betriebs-, Warmwasser- und Heizungskosten (aktuelle Vorschreibung der Hausverwaltung liegt beim Eigentümer und wird jeweils weiterverrechnet) und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Mit einer großzügigen Nutzfläche von 98 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung eine Vielzahl an Möglichkeiten, sei es als moderne Anlegerwohnung oder als zukünftiges Zuhause. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock mit Lift eines gepflegten Mehrparteienhauses und umfasst 3 Zimmer, eine Küche mit Essplatz, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Loggia, ein Kellerabteil und einen Garagenplatz.

Die Wohnung wird zentral beheizt und ist mit außenliegendem Sonnenschutz an den Fenstern ausgestattet, was zusätzlichen Komfort und Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung bietet.

### Raumaufteilung

- **Großzügiger Vorraum:** Der Eingangsbereich ist geräumig und bietet einen idealen Zugang zu allen Zimmern der Wohnung.
- **Bad:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Handwaschbecken ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für viel Tageslicht sorgt.
- **WC:** Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken und Bidet ausgestattet.
- **Küche mit Essbereich:** Die Einbauküche ist praktisch und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Hier können Sie gemütlich zusammen essen und die Mahlzeiten genießen.
- **3 Zimmer:** Die Wohnung verfügt über 3 helle und gut geschnittene Zimmer, die flexibel



genutzt werden können, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Vom aktuellen Schlafzimmer aus hat man Zugang zur Loggia.

- Loggia: Die Loggia ist mit einer modernen Glasfront versehen, die sich komplett öffnen lässt. Sie ist ruhig gelegen und bietet einen schönen Blick sowie die Möglichkeit, den Außenbereich im Sommer als auch im Winter zu genießen.
- Garagenplatz: Ein Garagenplatz steht zur Verfügung, dieser ist aktuell nicht vermietet, die monatl. Betriebskosten belaufen sich hier auf 32 Euro.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 362,09 Euro (inkl. USt.). Diese beinhalten die allgemeinen Betriebskosten Wohnung und Garage, Warmwasser und Heizungskosten. Der Stromverbrauch ist nicht in den Betriebskosten enthalten und muss separat bezahlt werden.

Die monatlichen **Betriebskosten von 362,09 Euro** setzen sich wie folgt zusammen:

- allg. Betriebskosten 206,56 €
- Heizung 100,32 €
- Warmwasserkosten 35,84 €
- Betriebskosten Garage 19,37 €

Die Erhaltungsrücklage der Wohnung beträgt monatlich 144,23 €, die Erhaltungsrücklage des Garagenplatzes 13,52 €. Der Saldo der Erhaltungsrücklage beträgt per Ende 2023 308.000 Euro.

## Infrastruktur und Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Eisenstadt, was eine hervorragende Lebensqualität garantiert. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen: Ärzte und Apotheken, Kindergärten und Schulen (einschließlich höherer Schulen), Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren, Freizeitmöglichkeiten und Sporteinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Direkt vor dem Haus befindet sich eine City-Bus-Haltestelle, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Der Bahnhof ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, was eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Umgebung ermöglicht. Durch die direkte Anbindung an die Schnellstraße erreichen Sie die Stadtgrenze Wien in 20 Fahrminuten und ebensolange benötigen Sie zum Neusiedlersee.

## **Fazit**

Diese wunderschöne Wohnung in Eisenstadt stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die auf der Suche nach einer stabilen Einkommensquelle sind. Mit einer großzügigen Wohnfläche, einer praktischen Loggia, einem Garagenplatz und einer exzellenten Infrastruktur bietet diese Wohnung alles, was für komfortables Wohnen erforderlich ist.

## **Mein Service**

Haben ich Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich noch heute und lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Traumwohnung persönlich zu zeigen!

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 422 4040

## **Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap