

**\*Ruhelage und Grünblick +Neuwertige lichtdurchflutet  
Terrassenwohnung+ BJ 1995 +Nahe Zentrum in  
Eisenstadt+4 Zimmer auf 103m<sup>2</sup>, Loggia, Garage, Kamin+**



**Objektnummer: 1587/64733**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,81 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	36,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

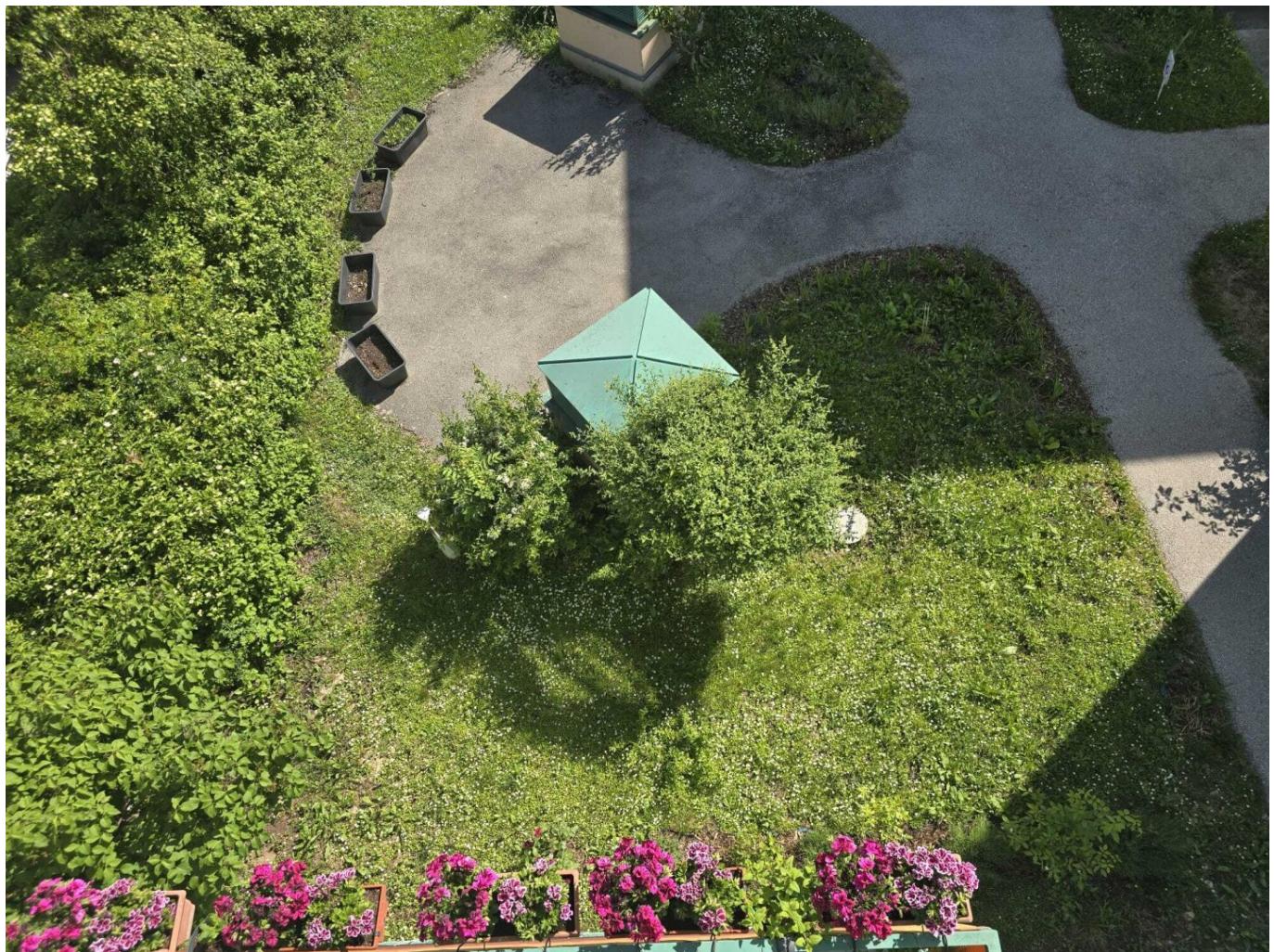
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

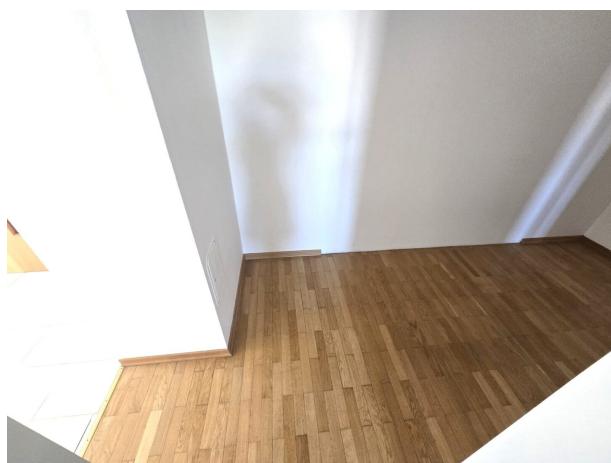




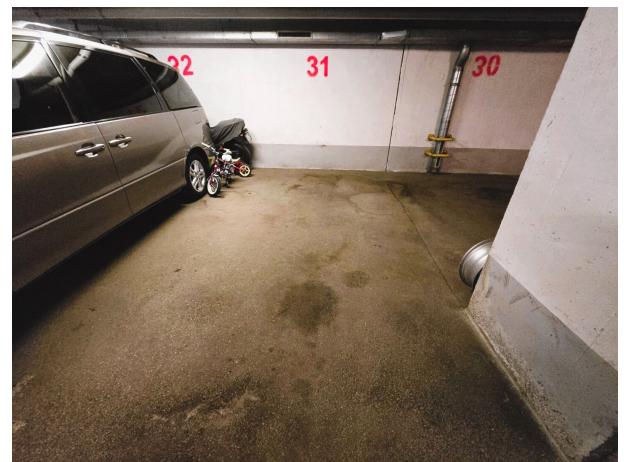
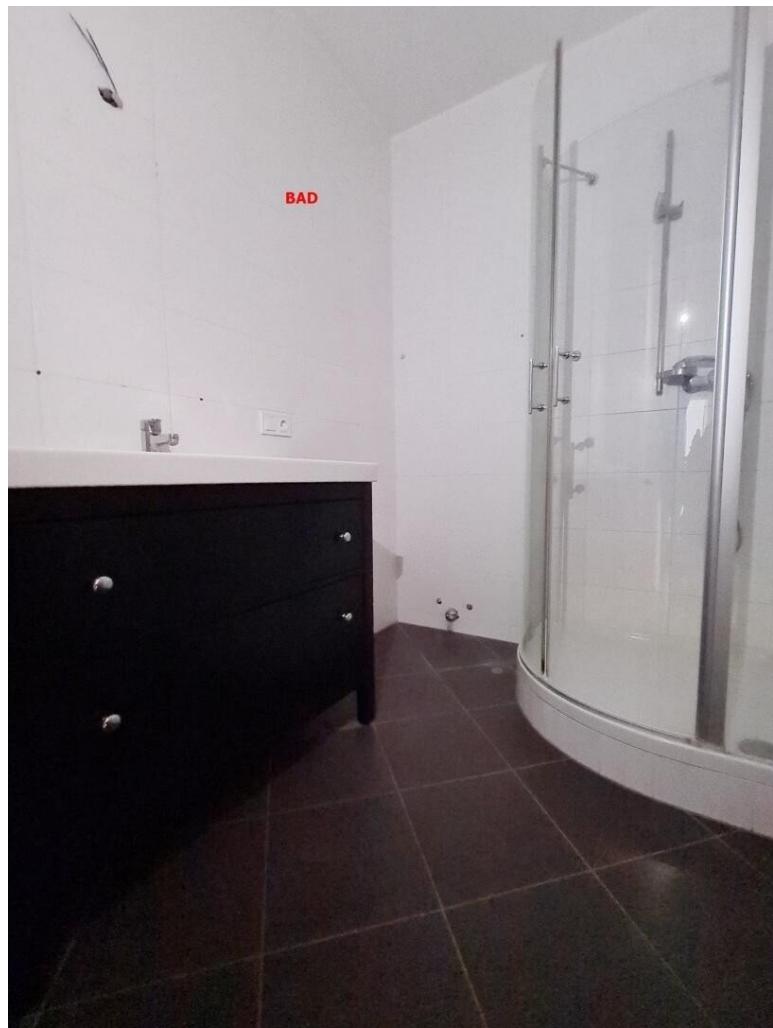


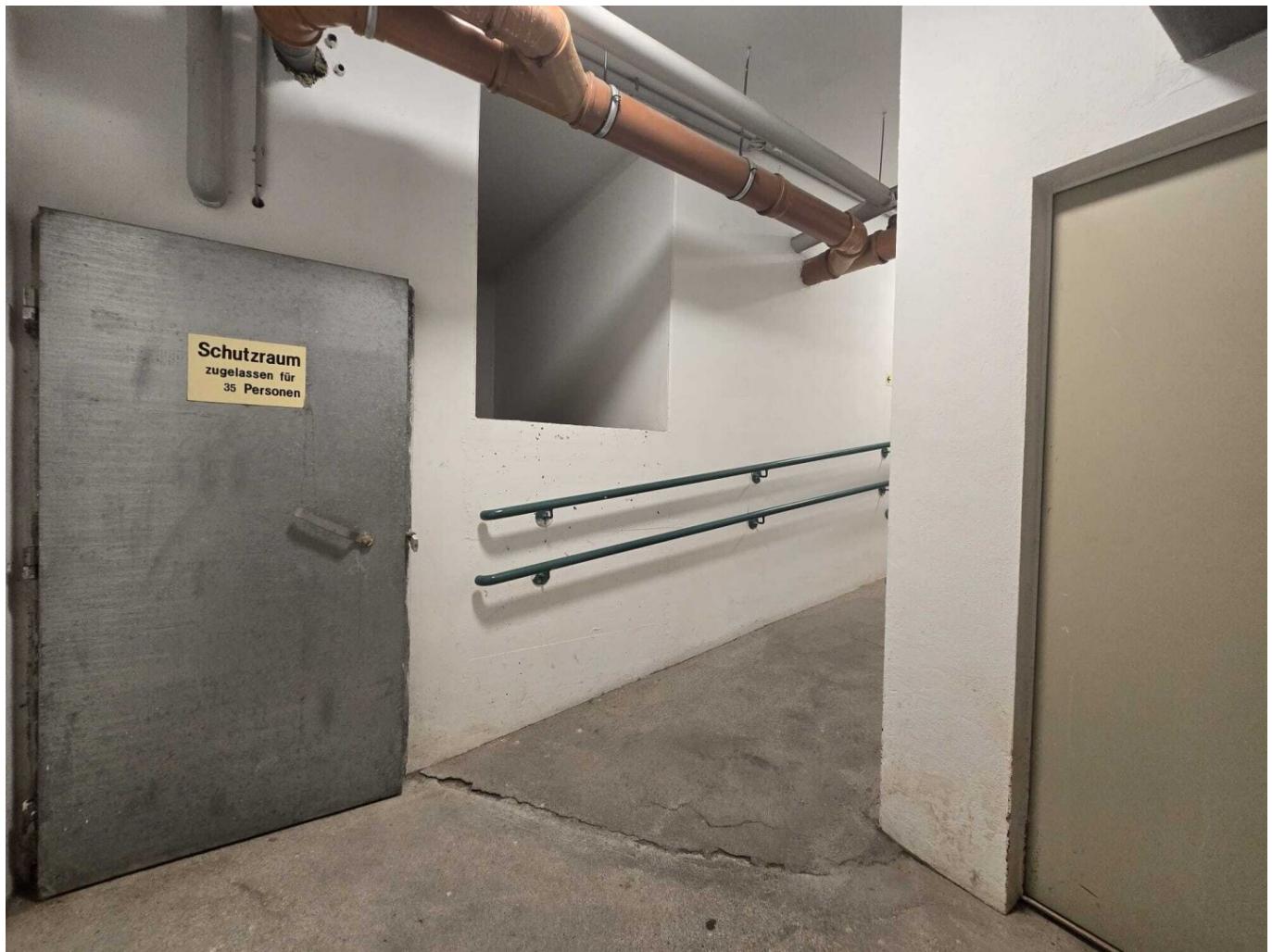


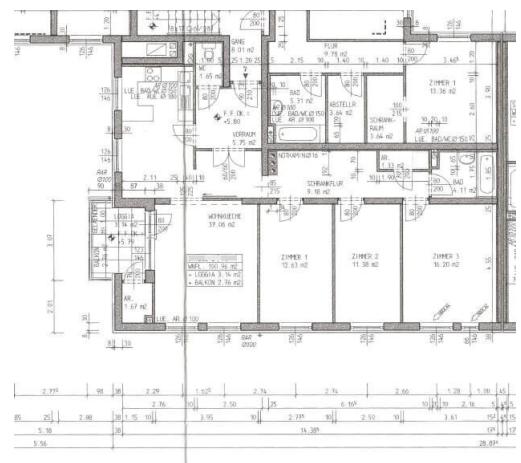
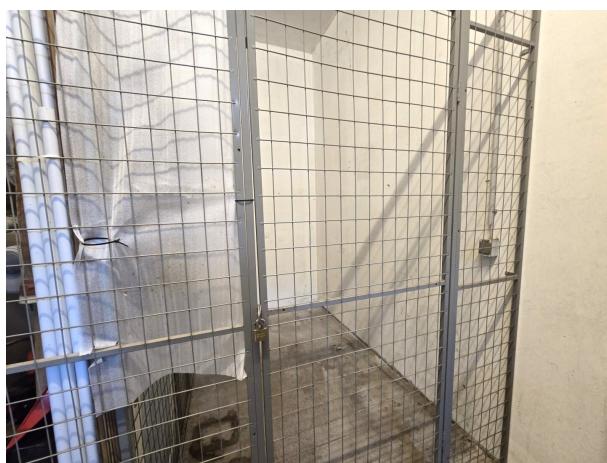


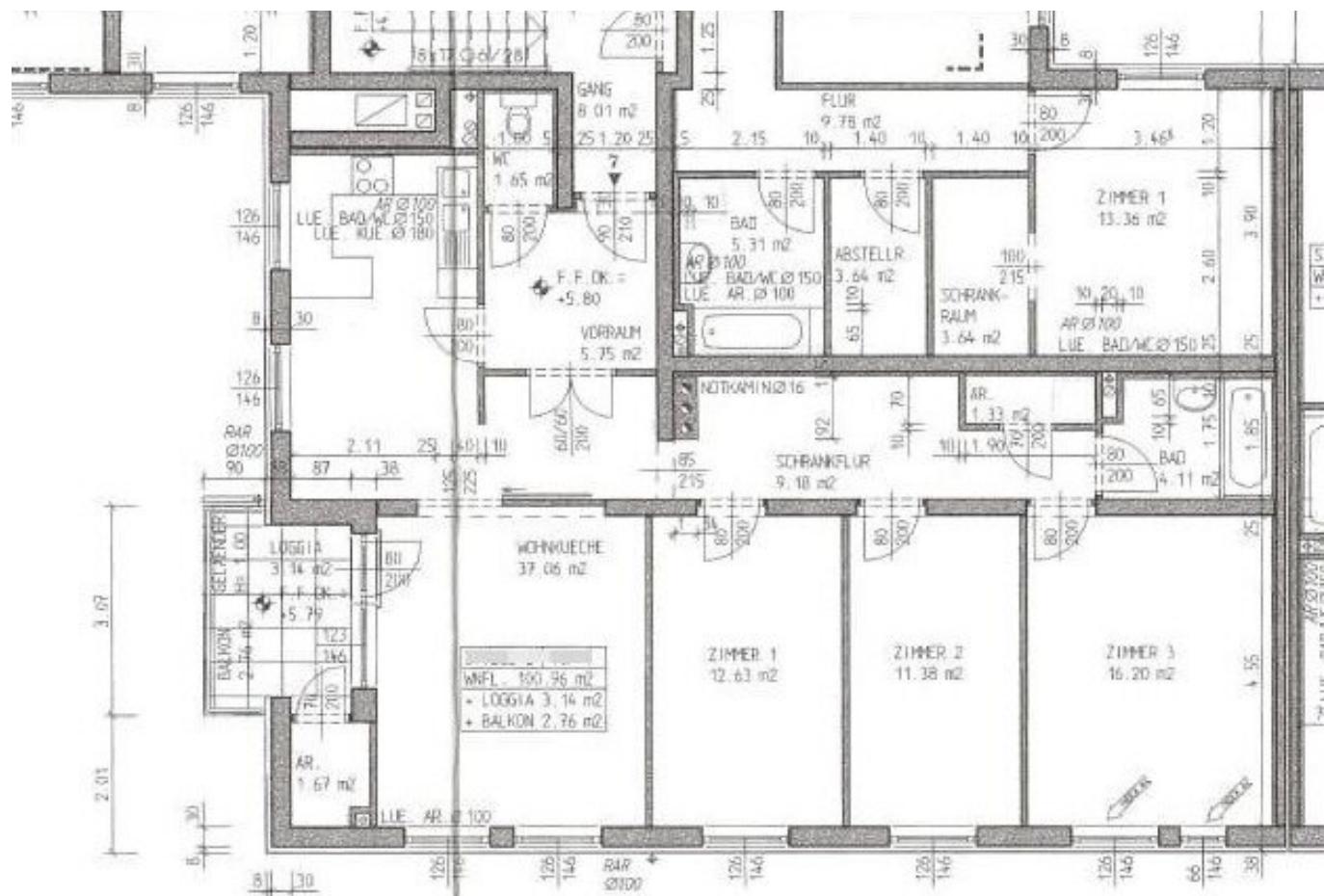












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser traumhaften Terrassenwohnung in der charmanten Stadt Eisenstadt, im malerischen Burgenland. Mit einem Kaufpreis von 269.000,00 € erwartet Sie hier eine neuwertige Immobilie, die Ihnen nicht nur großzügige 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch ein modernes und komfortables Leben in einer der schönsten Regionen Österreichs bietet.

Diese lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über 4 Zimmer und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für geselliges Beisammensein bietet. Der offene Wohnbereich ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und die Zeit mit Familie und Freunden zu genießen.

Die Loggia, die Ihnen einen herrlichen Fern- und Grünblick bietet, lädt dazu ein, die frische Luft und die Schönheit der Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück mit einem Blick auf die sanften Hügel des Burgenlands oder beim entspannten Ausklang des Tages – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die südöstlich gelegene Terrassenwohnung ist lichtdurchflutet und folgendermaßen aufgeteilt:

**PERFEKT FÜR FAMILIEN, ZIMMER SIND ZENTRALBEGEHBAR!**

- Vorraum 5,75 m<sup>2</sup>, verfliesst
- Wohnessküche 37,06 m<sup>2</sup>, Küche und Essbereich verfliesst, Wohnbereich mit Parkett ausgestattet, Zugang zur südöstlich gelegenen Balkon und Loggia mit Fernblick
- Schlafzimmer 1 16,20 m<sup>2</sup>, Parkettboden
- Schlafzimmer 2 12,63 m<sup>2</sup>, Parkettboden
- Schlafzimmer 3 11,38 m<sup>2</sup>, Parkettboden
- Schrankflur 9,10 m<sup>2</sup>, Parkettboden, trennt den Wohn- und Schlafbereich
- Bad 4,11 m<sup>2</sup>, mit Dusche ausgestattet
- Abstellraum 1,33 m<sup>2</sup>, mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum 1,67 m<sup>2</sup>, verfliesst, Zugang vom Balkon/Loggia (z.B. für Gartenmöbel, Reinigungsmittel, Blumen im Winter etc.)
- WC 1,65 m<sup>2</sup>, verfliesst

- Loggia 3,14 m<sup>2</sup>

**++TOPFINANZIERUNG LAUFZEIT 35 JAHRE MÖGLICH++**

**AUSSTATTUNG:**

- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Kamin
- Hochwertige Fenster 2fach verglast alle mit. Rollläden
- Hauszentralheizung
- eigener Garagenplatz
- Parkplätze für Anwohner

**LAGE/INFRASTRUKTUR:**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie erreichen das Stadtzentrum und umliegende Gemeinden schnell und unkompliziert.

Diese charmante Terrassenwohnung in 7000 Eisenstadt bietet Ihnen eine traumhafte Lage im Herzen des Burgenlands. Mit einer sonnigen Ausrichtung nach Südosten genießen Sie optimale Lichtverhältnisse. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen: Supermarkt, Bäckerei, ein Einkaufszentrum sowie Bank und Geldautomat. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Bus und Bahnhof rundet das Angebot perfekt ab. Ideal für urbanes Wohnen! Im Stiegenhaus befindet sich auch ein Frauenarzt mit barrierefreiem Zugang.

KAUFPREIS: € 269.000,-lastenfrei und bestandsfrei

Eigentumsgaragenplatz kann um zusätzlich € 10.000,- erworben werden

Betriebskosten inkl. Rep. Fond und Verwaltung € 351,06-inkl. UST + Brutto €72 ,00 Heizung

Der Stand der Reparaturrücklagen per 31.12.2025 in der Höhe von 32.100,00€

Provision: 3 % + 20 % MwSt.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer nach Aufklärung hinsichtlich der Informationspflicht gem. § 3 EAVG 2012 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Wohnung.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608 706 , office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Telefon: +43/1/81 00 733

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +43699 11 608 706

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: [www.direktfinanzimmo.at](http://www.direktfinanzimmo.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap