

## **Charmantes Einfamilienhaus in Eisenstadt mit schönem Ausblick**



**Objektnummer: 2058**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Klosterriedgasse 15    |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 7000 Eisenstadt        |
| Baujahr:          | 2005                   |
| Zustand:          | Gepflegt               |
| Möbliert:         | Teil                   |
| Wohnfläche:       | 186,90 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche:       | 294,80 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer:           | 5                      |
| Bäder:            | 2                      |
| WC:               | 3                      |
| Balkone:          | 1                      |
| Terrassen:        | 1                      |
| Stellplätze:      | 2                      |
| Keller:           | 107,90 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:        | 745.000,00 €           |
| Provisionsangabe: |                        |

26.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Kundi**

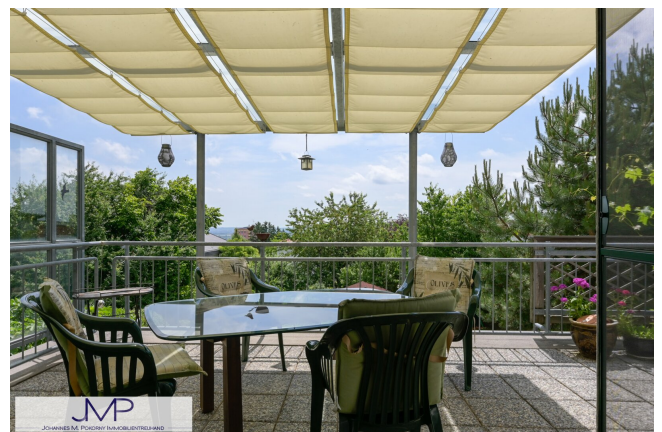
Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15

1040 Wien

H +43 (0) 676 786 57 4

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur







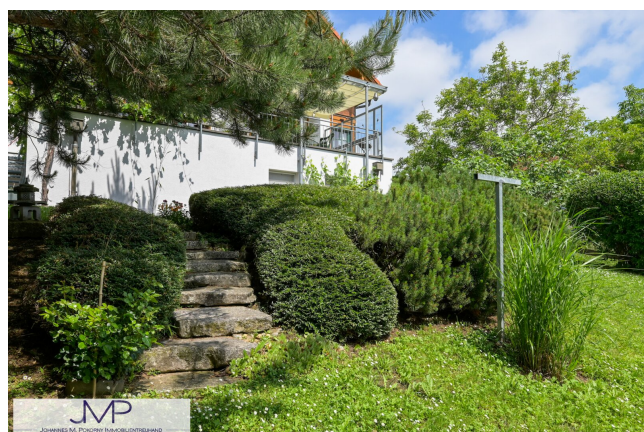
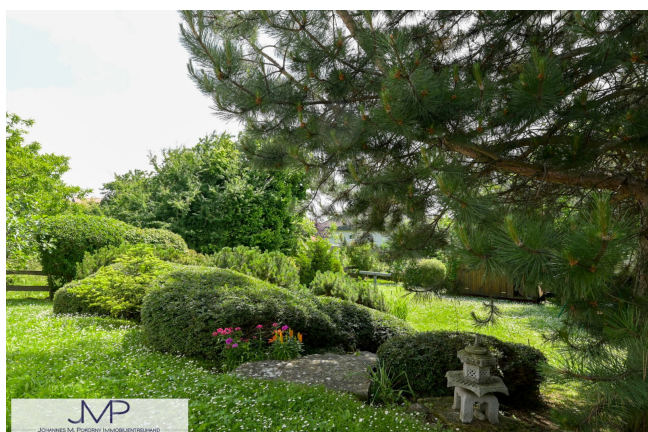


















Architectural drawing of a two-story house. The house has a brown gabled roof with a chimney. The walls are white. There are several windows: a large one on the second floor, a smaller one on the first floor, and a small square window in the attic. A small balcony is visible on the first floor. The house is set on a green lawn with a yellow line indicating a path or boundary.

This architectural cross-section drawing illustrates the structural components of a building. It shows the roof truss system, floor joists, and wall studs. Key features include a central staircase, a basement level with a walkout door, and various mechanical systems like ductwork and piping. The drawing uses color coding: yellow for wood framing, blue for concrete or masonry, and green for insulation or other specific materials. Dimensions and material specifications are noted throughout the plan.

Architectural drawing of the 'TWO' building, showing a two-story structure with a red roof and a green lawn area in front.

Architectural floor plan of a 150.4m² apartment. The plan includes a kitchen (Küche), living area (Wohnfläche), dining area (Esszimmer), two bedrooms (Schlafzimmer), a bathroom (Bad), and a terrace (Terrasse). The kitchen is equipped with a sink (Wanne), stove (Herd), and refrigerator (Kühlschrank). The living area features a fireplace (Kamin) and a television (Fernseher). The dining area has a table (Tisch) and chairs (Stühle). The bedrooms are furnished with beds (Bett) and wardrobes (Schrank). The bathroom contains a bathtub (Wanne) and toilet (Toilette). The terrace is labeled 'Terrasse'. The plan also shows a staircase (Treppen) and a balcony (Balkon). Dimensions are provided for various sections, and a scale bar is included. The total area is noted as 'WFL=150,4m²'.

Architectural floor plan of a two-story building. The total area is 44.4 m². The plan includes a ground floor and a first floor. The ground floor features a living area (12.5 m²), a kitchen (5.5 m²), a bathroom (2.5 m²), and a small balcony (1.5 m²). The first floor features a bedroom (12.5 m²) and a bathroom (2.5 m²). The plan is annotated with dimensions, room names, and construction notes.

[illegible][illegible][illegible][illegible]



## Objektbeschreibung

### Lage:

Die Richtung Südosten orientierte Liegenschaft ist 776m<sup>2</sup> groß und liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße.

Die Busstation der Linie 284 (Gloriette-Allee) befindet sich in ca. 400m Entfernung. Von dort gelangt man in nur 6 Minuten zum Domplatz. Der Bahnhof Eisenstadt ist mit dem Auto in 6 Minuten und öffentlich in ca. 23 Minuten erreichbar.

An Schulen gibt es die Volksschule Bahnstraße, die ebenfalls in nur ca. 7 Min. mit dem Bus 284 erreichbar ist. Das Theresianum Eisenstadt befindet sich in ca. 1 km Entfernung und zur Joseph Haydn Privathochschule sind es sogar nur 600m.

### Objekt:

Auf der Liegenschaft wurde 2005 ein Griffen Fertigteilhaus in ländlichem Stil errichtet. Es ist vollständig mit einem sehr großen Wohn- und Nutzkeller unterkellert, der viel Platz für Gäste, Hobbies und andere Aktivitäten bietet.

Insgesamt stehen 186,9m<sup>2</sup> an Wohnnutzfläche, bzw. 5 Zimmer und ein praktischer Hobbyraum zur Verfügung.

Die Raumaufteilung ist sehr praktisch gelöst. Von der Diele gelangt man vorbei am Wirtschaftsraum, der Garderobe und dem Gäste-WC in das geräumige ca. 32,1m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer. Es besitzt eine gemütliche Essecke und bietet darüber hinaus Ausgang auf die ca. 47,15m<sup>2</sup> große sonnen- und regengeschützte Terrasse.

Die 12m<sup>2</sup> große Küche ist sowohl von der Diele als auch vom Essbereich aus begehbar und ist mit einem professionellen Gasherd ausgestattet. Sie verfügt zudem auch noch über eine praktische Speisekammer.

Das OG besteht aus 3 Zimmern. Dort befindet sich ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie ein separates WC. Das Hauptschlafzimmer verfügt dabei zusätzlich über einen eigenen ca. 7m<sup>2</sup> großen Schrankraum. Seinen morgendlichen Kaffee kann man auf dem Südost-Balkon genießen, welcher über 2 Zugänge verfügt und in aller Ruhe den wunderschönen Fernblick bis zum Neusiedler See bewundern.

Der Wohnkeller bietet ein praktisches Gästezimmer mit Bad, sowie einen ca. 33,8m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit einem eigenen und ebenen Ausgang in den Garten ist ebenfalls vorhanden.



Darüber hinaus gibt es noch eine zweite Küche, einen Weinkeller und es ist auch eine eigene Werkstatt vorhanden, die bei Bedarf z.B. als zusätzlicher Wellnessbereich dienen könnte.

Das gesamte Haus ist inklusive Kellergeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <775m

Apotheke <525m

Klinik <6.025m

Krankenhaus <400m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <1.650m

Universität <375m

Höhere Schule <2.025m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <950m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <2.075m

#### **Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <975m

Post <500m

Polizei <950m

#### **Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <3.050m

Bahnhof <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap