

Kleinhöflein - Weitblick im DG - Erstbezug



Objektnummer: 4760/582

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,68 m ²
Nutzfläche:	131,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

19.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse

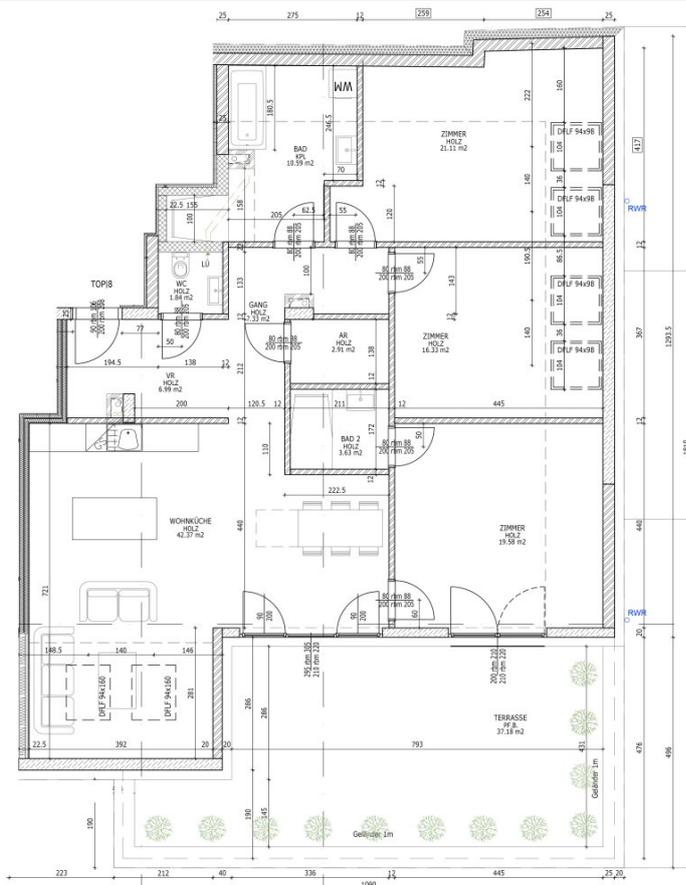










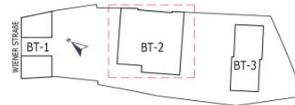


WOHNHAUS
Wiener Straße 37,
7000 Kleinhöflein

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

(30008)
 EZ: 1906

Grundriss Bauteil II - Dachgeschoss M 1:100

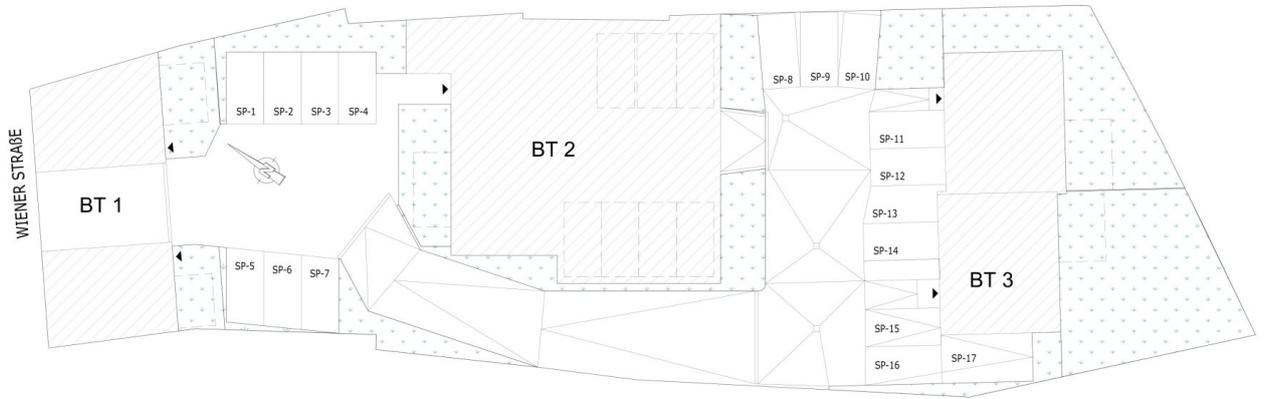


Wohnung: 2.08:

- Wohnküche: 42,37 m²
- SZ I: 21,11 m²
- Badezimmer I: 10,59 m²
- SZ II: 16,33 m²
- SZ III: 19,58 m²
- Vorraum / Gang: 13,32 m²
- Badezimmer II: 3,63 m²
- WC: 1,84 m²
- Abstellraum: 2,91 m²

Wohnfläche 131,68 m²
Terrasse: 37,18 m²
Gewichtete Fläche: 150,27 m²





Objektbeschreibung

Fertigstellung Sommer 2025

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)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

Wohnung BT II Top 08:

Diese moderne Penthouse Wohnung befindet sich im westlichen Teil des mittleren Hauses. Mit einer sehr großen Terrasse ladet die Wohnung zum entspannen und Unterhalten ein. Ein Weitblick bis Sopron und über die Wälder bringt grüne Farbe und Sonnenlicht ins Wohnzimmer.

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 <2.500m
 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