

## **Nestwärme - Gemütlichkeit mit viel Platz**



**Objektnummer: 7939/2300161804**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	587.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



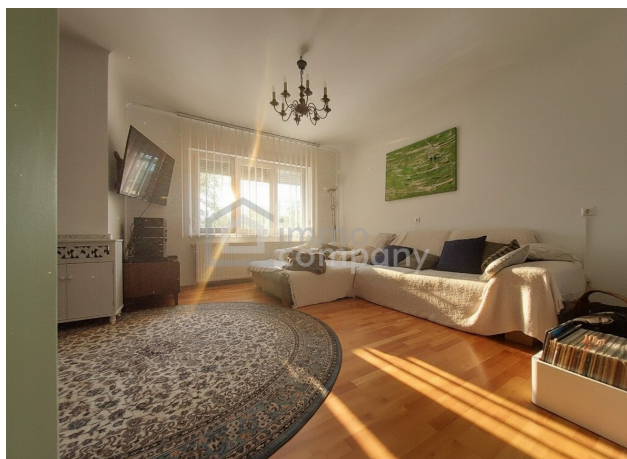
**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht

# Ihre Immobilie zu verkaufen

oder zu vermieten?

Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein

unverbindliches, kostenfreies

## Beratungsgespräch.

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**

Gebietsleiterin

+43 664 8410 790

jutta.hertel@immo-company.at



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung dieser reizvollen Liegenschaft beauftragt.

**Großzügiges, Sonnenlicht durchflutetes EFH/2FH**, mit hochwertiger Ausstattung im Top Zustand in ruhiger Bestlage in Eisenstadt zu verkaufen!

Die insgesamt **230m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich auf 2 Etagen. Dazu kommt der Keller mit etwa 120m<sup>2</sup>.

### Aufteilung im EG

Vorraum (Aufgang zum OG)

Küche

Badezimmer

1 großer Wohnsalon mit Zugang zur Terrasse und in den Garten

2 Zimmer

### Aufteilung im OG

Vorraum mit Zugang zu Balkon 1

Küche

Bad / WC getrennt

Großer Wohnsalon mit Zugang zu Balkon 2 + 3

3 Zimmer, eines davon mit Zugang zu Balkon 3

### Im Keller

Lagerraum (Speis)

Heizraum

Kellerraum mit Waschküche

Pellets Lager

Werkstatt

Garage; von der Garage aus gibt es einen direkten Zugang ins Haus

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1997 generalsaniert. Umfang der Sanierung: Dach, Fenster, Elektrik, Vollwärmeschutz. 2009 wurde außerdem eine moderne Pellets-Heizung installiert. Weitere Renovierungen wurden im Jahr 2020 und 2024 gemacht.

Der sehr gepflegte und pflegeleichte Garten ist **eine wahre Oase der Erholung!**

Wenn Sie Freude an heimeliger Gemütlichkeit, hochwertigen Materialien und **Liebe zum Detail haben... könnte dies hier Ihr neues Zuhause sein...**

*Das Haus wird noch bewohnt - daher ersuche ich um Verständnis, dass ich aus Gründen der Diskretion und zum Schutze der Verkäufer, im Vorfeld, keine weiteren Innenaufnahmen veröffentliche*

**Nutzen Sie die Gelegenheit, diese tolle Liegenschaft mit all ihren Vorzügen, zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Kontaktieren Sie mich am besten noch heute!**

---

## Lage

Angenehmes Wohnviertel - ich würde es als Ruhelage bezeichnen

Zu Fuß in die Innenstadt. etwa 10 min.

---

## Wer Eisenstadt noch nicht kennt

Eisenstadt ist eine kleine österreichische Stadt und die Hauptstadt des Burgenlandes. Das Stadtzentrum wird durch das prachtvolle Schloss Esterházy mit seinen weitläufigen Landschaftsgärten geprägt. Zudem gibt es in Eisenstadt sämtliche Schulen, Ärzte sowie ärztliche Einrichtungen. Im Stadtteil Oberberg steht die Bergkirche (Haydnkirche). Diese zählt bestimmt zu den eindrucksvollsten Kirchen in der burgenländischen Landeshauptstadt.

---

## Entfernungen mit dem PKW

- Mattersburg ca. 15 min.

- WR-Neustadt ca. 20 min.

- Wien (Hbf) in ca. 35 min oder mit den Öffis in ca. 60 min. bis Wien HBF/ oder Wien Meidling.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap