

**Altbauflair & Wohnkomfort - vermietete 2
Zimmer-Wohnung mit Loggia im Herzen Eisenstadts**



Objektnummer: 1623/70

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollsanziert
Nutzfläche:	66,62 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	175.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Beatrice Marold

SFP Invest GmbH
Neustift bei Schlaining 70
7433 Neustift bei Schlaining

T +436608968003

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



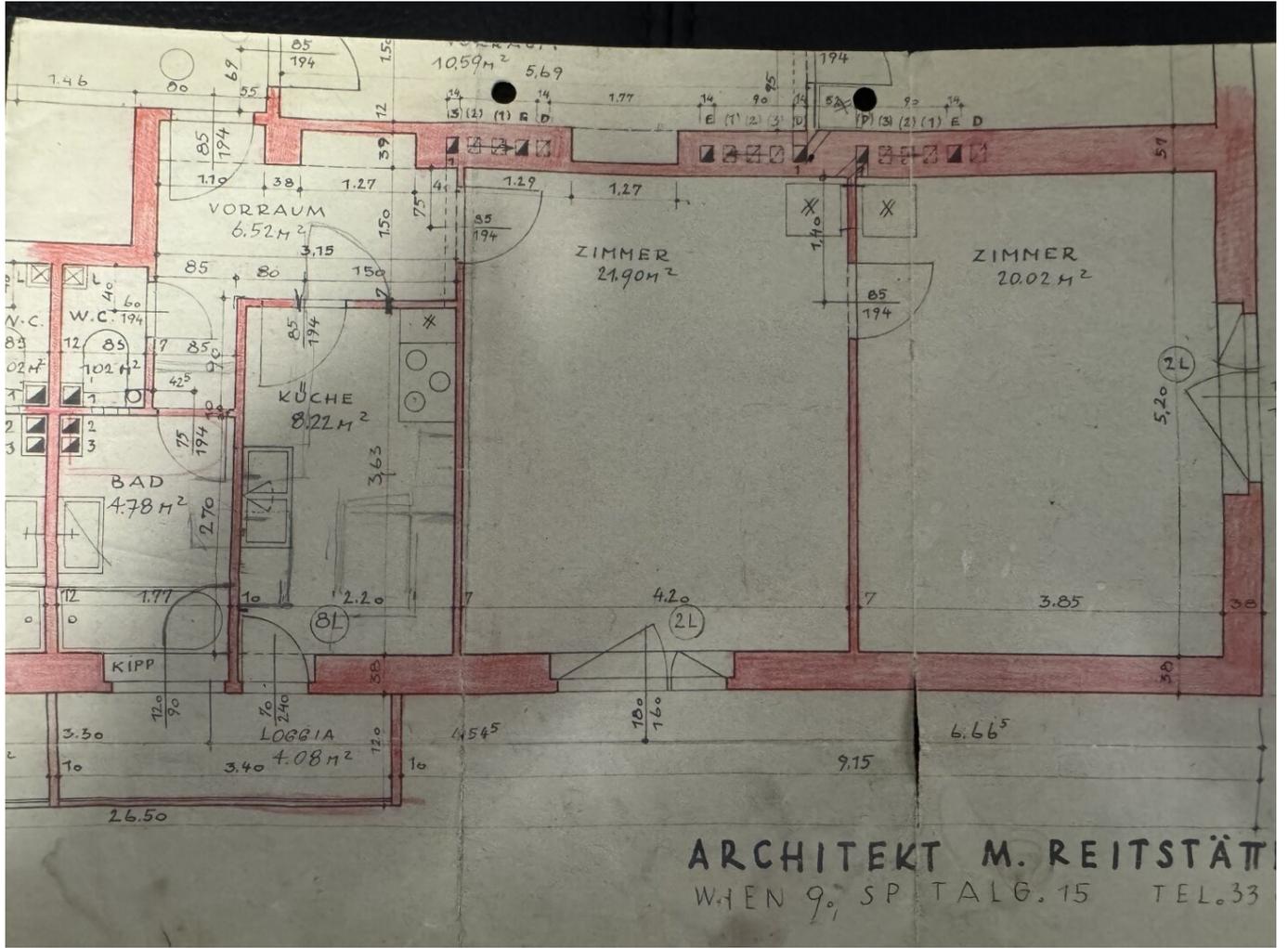












ARCHITEKT M. REITSTÄT
 WIEN 9., SPITALG. 15 TEL. 33

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Eisenstadt – vermietet bis 03/2028

Zum Verkauf steht eine gepflegte und gut aufgeteilte Zwei-Zimmer-Wohnung in der Bahnstraße 25, 7000 Eisenstadt. Die Immobilie bietet mit rund 66 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und eignet sich ideal als Anlageobjekt, da sie bis März 2028 vermietet ist.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit Lift und teilt sich wie folgt auf:

- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner
- WC
- Loggia für entspannte Stunden im Freien

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhauses und wurde im Jahr 2024 umfassend saniert – inklusive neuer Kamin und neuem Pelletofen. Ebenso wurden neue Wasserleitungen verlegt und der Abfluss erneuert. Badezimmer und WC wurden ebenso neu verflies. Die Wohnung bekam eine neue Küche mit E-Geräte und die Elektrik wurde komplett erneuert. Böden im Wohnzimmer und Schlafzimmer wurden neu aufbereitet.

Die Ausstattung umfasst hochwertige Parkett- und Fliesenböden, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Pelletheizung in Kombination mit Infrarotheizung sowie einem elektrischen Heizkörper im Badezimmer – eine moderne und energieeffiziente Lösung.

Highlights auf einen Blick:

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m²
- Vermietet bis März 2028 – ideale Kapitalanlage

- Zentrale Lage in Eisenstadt
- Lift im Haus
- Moderne Heizsysteme (Pellets, Infrarot, elektrisch)

Vermietung & Investment:

- Befristeter Mietvertrag bis 31.03.2028
- zuletzt saniert 2024
- Regelmäßige Mieteinnahmen – Details auf Anfrage
- Ideal für Anleger auf der Suche nach langfristiger Stabilität und Substanz

Lagebeschreibung:

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in äußerst zentraler Lage in der Bahnstraße 25, im Herzen von 7000 Eisenstadt. Die Bahnstraße ist eine etablierte Wohn- und Geschäftsstraße, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und verkehrsgünstige Anbindung überzeugt.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Banken und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Auch das Einkaufszentrum Haushalt Punkt sowie das Schloss Esterházy und der angrenzende Schlosspark sind bequem zu Fuß erreichbar und laden zu Spaziergängen und kulturellen Erlebnissen ein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Eisenstadt liegt nur rund 400 Meter entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien, Mattersburg und in die umliegende Region. Auch mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und verbinden die Lage mit dem gesamten Stadtgebiet sowie dem Umland.

Für Pendler mit dem Auto ist die Lage ebenfalls ideal – durch die Nähe zur S31 besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere Richtung Wien (ca. 50 Minuten Fahrzeit).

Diese attraktive und bereits vermietete Wohnung eignet sich ideal als sorglose Anlageimmobilie mit moderner Ausstattung, guter Lage und langfristiger Mieterstruktur.

Für nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine sind nur nach Absprache mit den Mietern möglich.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter beatrice.marold@sfp-immobilien.at oder [+43 660 8968003](tel:+436608968003).

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!