

**Attraktive Anlegerwohnung mit Balkon in Eisenstadt – 5  
Jahre befristet vermietet**



**Objektnummer: 1643/55**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Wohnfläche:</b>	74,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,44
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,79 €
<b>USt.:</b>	17,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040







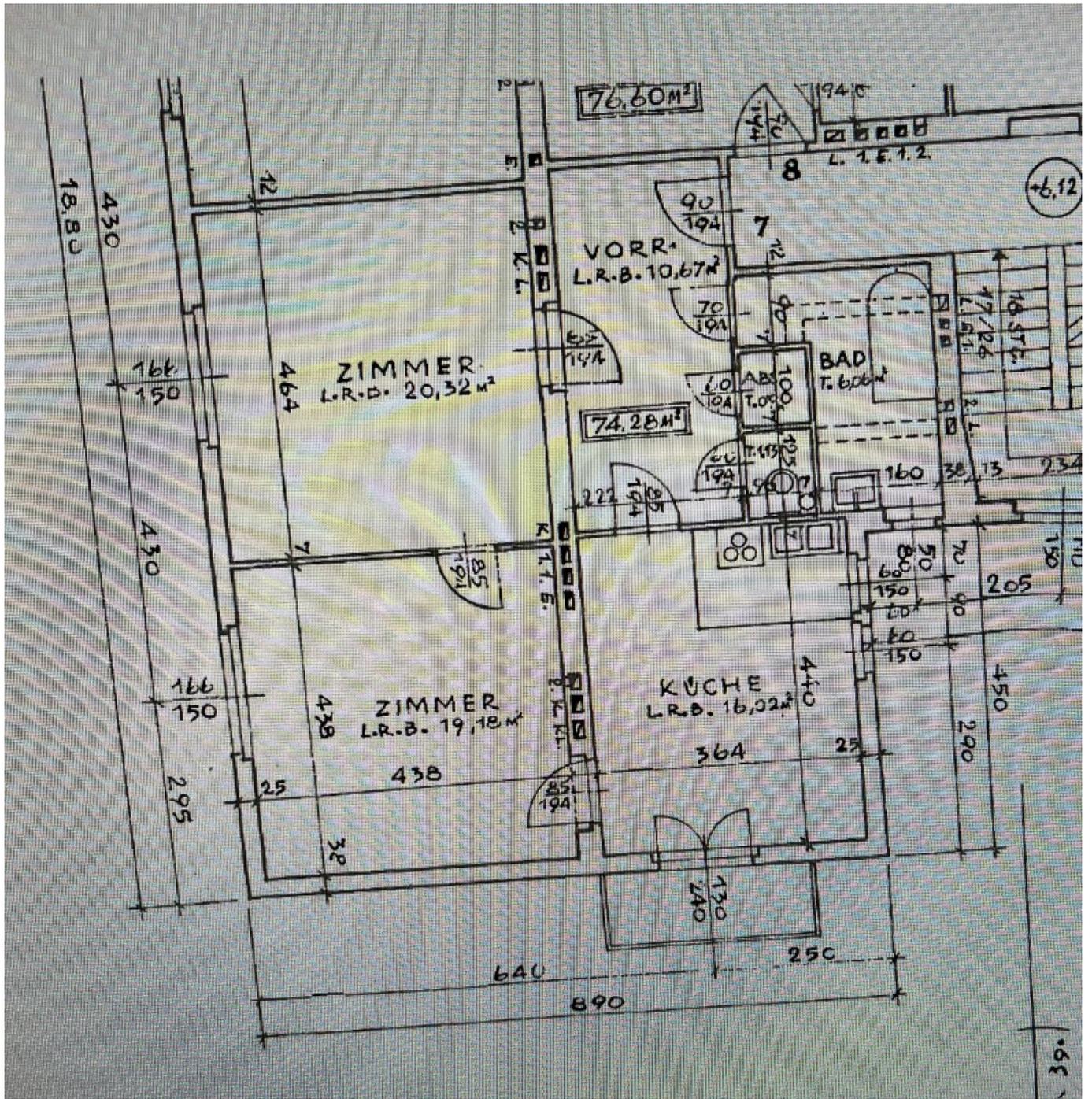












## Objektbeschreibung

### Attraktive Anlegerwohnung mit Balkon in Eisenstadt – 5 Jahre befristet vermietet

Zum Verkauf steht eine charmante Anlegerwohnung in Eisenstadt, die sich aufgrund ihrer soliden Mietstruktur und zentralen Lage als ideale Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger präsentiert. Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von 74,28 m<sup>2</sup> und einen Balkon mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) und ist derzeit befristet bis zum 30.04.2028 vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen inkl. Betriebskosten belaufen sich auf 803,53 Euro, wobei die allgemeinen Betriebskosten mit 194,47 € Euro inkl. Ust zu Buche schlagen. Die Erhaltungsrücklage liegt bei 55,59 € monatlich.

#### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung bietet eine helle und durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung.

- Großzügiger Vorraum: Der Eingangsbereich ist geräumig und bietet ausreichend Platz für Stauraum, was den ersten Eindruck der Wohnung sehr einladend macht.
- Wohnküche: Die Wohnküche wurde 2021 komplett renoviert und verfügt über eine neue Einbauküche, die vollwertig ausgestattet ist. Hier finden Sie alle modernen Annehmlichkeiten, die das Kochen angenehm machen. Der Zugang zum Balkon mit Blick in den Innenhof bietet zusätzlichen Wohnkomfort.
- Wohnzimmer: Ein großzügiger Raum, der derzeit als Wohnzimmer genutzt wird. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen und das entspannte Wohngefühl genießen.
- Schlafzimmer: Ein zusätzliches Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke, ideal für ruhige Nächte und erholsame Stunden.
- Badezimmer: Das Badezimmer wurde ebenfalls 2021 vollständig saniert und ist nun modern und funktional. Es verfügt über eine große Walk-In-Dusche, die mit Tageslicht durchflutet wird. Zusätzlich gibt es ein Handwaschbecken, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.
- Kellerabteil: Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass Sie Ihre persönlichen Gegenstände sicher und trocken aufbewahren können.
- Heizung: Die Wohnung wird mit einem Pelletsofen sowie Elektroheizung beheizt, was

eine flexible Heizlösung darstellt.

- Parkplatz: Ein Parkplatz im Hof ist vorhanden, was besonders in der Innenstadt von Eisenstadt einen großen Vorteil darstellt.

Die Böden in der gesamten Wohneinheit wurden 2021 getauscht. Die Fenster wurden bereits vom Voreigentümer erneuert.

## **Lage und Umgebung**

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Eisenstadt, der Landeshauptstadt von Burgenland. Umgeben von Wohnhäusern bietet die Umgebung eine ruhige Atmosphäre, die dennoch sehr zentral ist. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte und Restaurants und Einkaufszentren.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Der Bahnhof ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Wohnung auch für Pendler attraktiv macht. Durch die direkte Anbindung an die Schnellstraße sind sie auch in 20 Minuten mit dem Auto an der Stadtgrenze Wien. Den Neusiedlersee erreichen Sie in nur 20 Fahrtminuten.

Eisenstadt selbst zeichnet sich durch seine historische Architektur und kulturelle Vielfalt aus. Die Stadt hat bereits mehrfach die höchste Lebensqualität unter den österreichischen Landeshauptstädten erhalten. Ein absoluter Höhepunkt ist der Schlosspark Esterhazy, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt, dieser lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

## **Fazit**

Diese Anlegerwohnung stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Sie bietet sowohl eine stabile Einkommensquelle durch die langjährige Mietvereinbarung mit Indexierung als auch die Möglichkeit, sie zu einem späteren Zeitpunkt selbst zu nutzen. Dank der zentralen Lage, der modernen Ausstattung und der Nähe zu den kulturellen Highlights der Stadt sowie der optimalen Verkehrsanbindung ist die Wohnung sowohl für Mieter als auch für Käufer äußerst attraktiv.

## **Mein Service**

Haben ich Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich noch heute und lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Eigentumswohnung persönlich zu zeigen!

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

## **Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap