

**Gemeinsam statt Einsam! Generation 50+ / Grünruhelage /  
3 Zimmer mit Balkon und Garage! (Top 5 - 2.OG - 81 m<sup>2</sup> )**



Gemeinschaftsraum kommunikativer Treffpunkt - Symbolfoto

**Objektnummer: 7939/2300162162**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

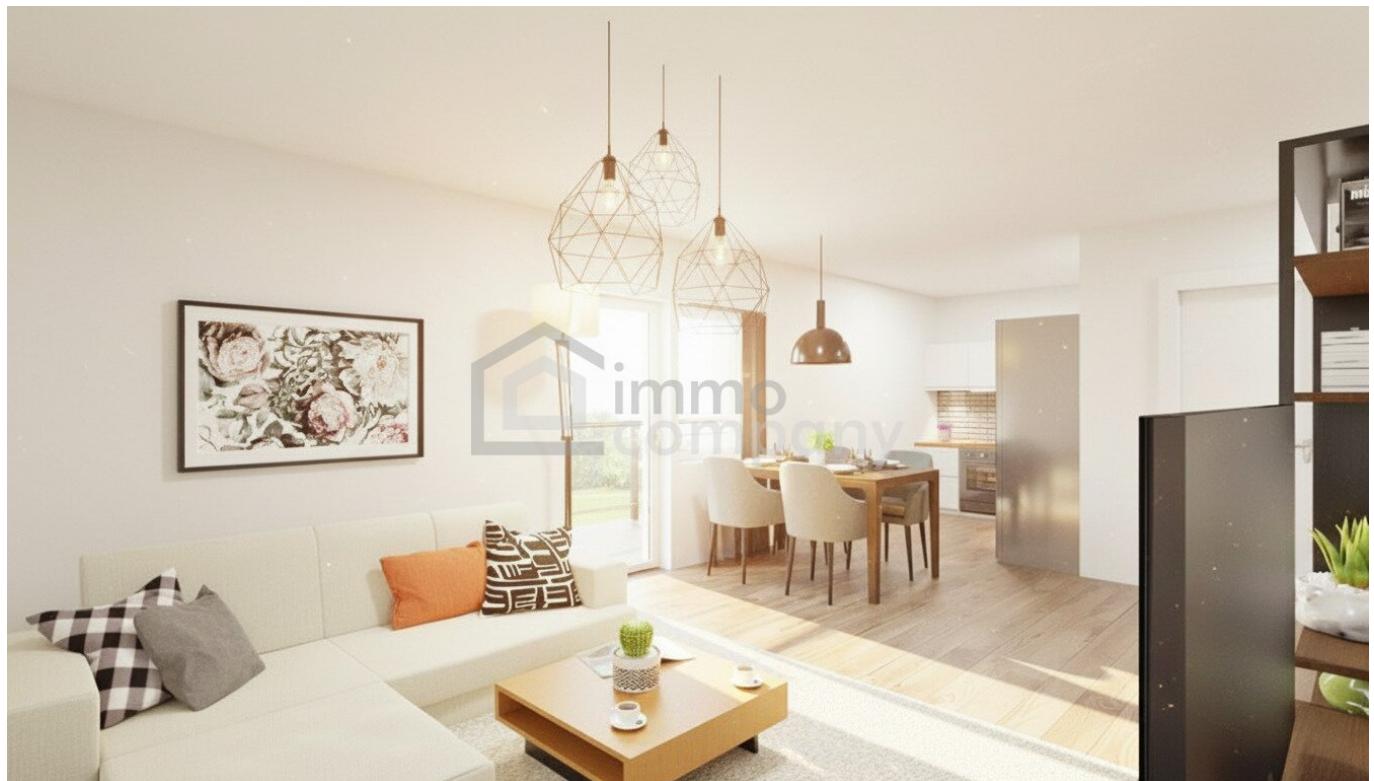
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

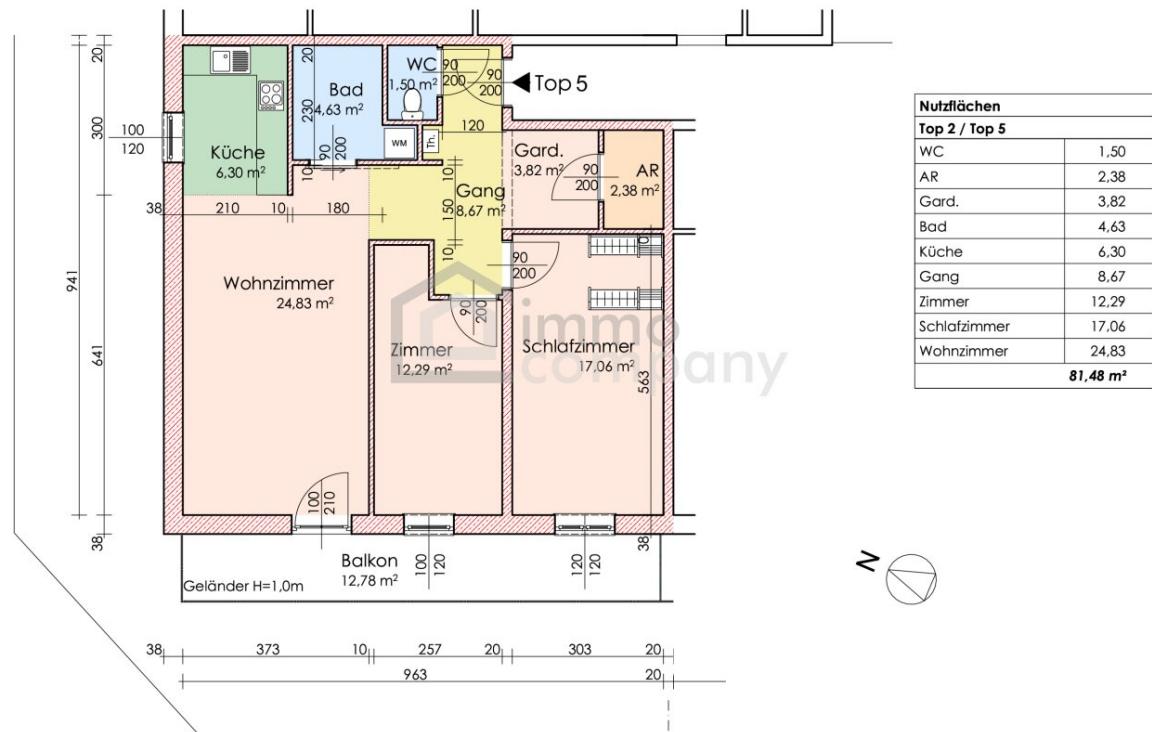


**Katharina Wiser**

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



21.09.2025



Bundesanstalt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

### Österreichischer Kataster



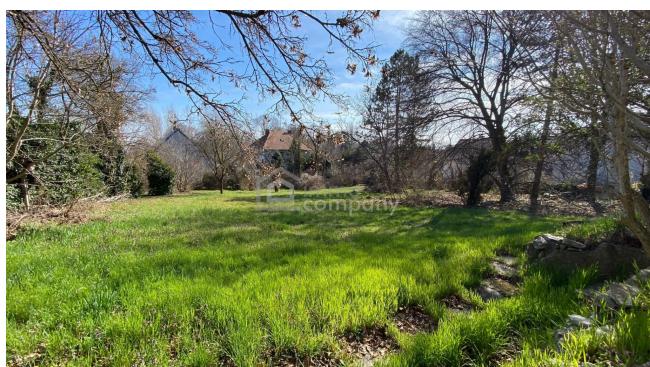
### 1. Obergeschoss

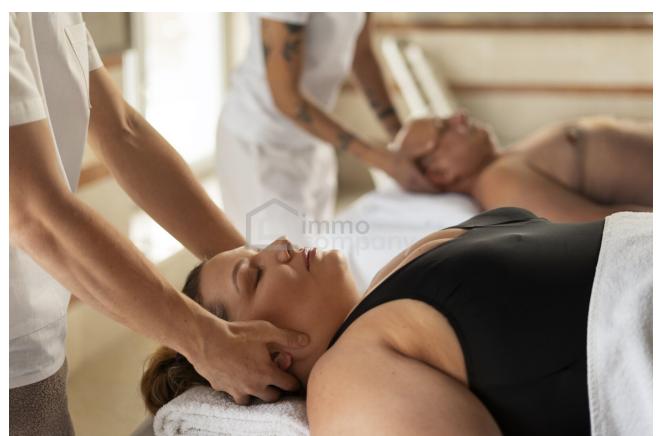
Wohnungen 50 +			
TOP 1	Wohnfläche ca. 71m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon	€ 314.500,-
TOP 2	Wohnfläche ca. 81m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon + ca. 33m <sup>2</sup> Garten	€ 349.600,-
TOP 3	Wohnfläche ca. 128m <sup>2</sup>	Wahlweise mit 3 oder 4 Zimmer + ca. 39m <sup>2</sup> überdachter Terrasse	€ 499.000,-

### 2. Obergeschoss

TOP 4	Wohnfläche ca. 71m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon	€ 314.500,-
TOP 5	Wohnfläche ca. 81m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon	€ 349.600,-
TOP 6	Wohnfläche ca. 128m <sup>2</sup>	Wahlweise mit 3 oder 4 Zimmer + ca. 39m <sup>2</sup> teilüberdachte Terrasse	€ 499.000,- <b>Verkauft!</b>

Die genaue Aufteilung der Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte den Grundrisen.







Katharina Wiser

Immobilienfachberaterin

0699 / 184 100 25

katharina.wiser@immo-company.at

@immocompany



Website



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 auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



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.



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

## **Objektbeschreibung**

**„GEMEINSAM statt Einsam !!“ - Wohnungen für alle im besten Alter ab 50 +**

**Diese kleine Wohnhausanlage mit 6 Wohnungen bietet den Bewohnern ein optimales, seniorengerechtes Wohnumfeld in grüner Lage mit guter Infrastruktur - einfach beste Lebensqualität**

- Gemeinsames aber doch eigenständiges Wohnen unter Gleichgesinnten
- Individuelle Betreuungsmöglichkeit durch Rotes Kreuz möglich
- Appartement für eventuell später benötigte 24h Betreuung
- Notrufsystem
- Raum für Frisör-Fußpflege-Massage, Dampfkammer, Infrarotkabine,
- Sportraum mit Tischtennis, + Sitzergometer, Rudergerät, Laufband..
- Gemeinschaftsraum für gemeinsame Feiern, Kartenspiele, Basteln usw..
- Gartenfläche zum Selbstanbau im Gemeinschaftsgarten
- PKW-Einzelgaragen im Untergeschoß
- Waldrand,- Ruhelage und Grün,- Fernblick
- Bezug nach Vereinbarung vorr. Ende 2026 / Anfang 2027

## **Objektbeschreibung**

**6 Wohneinheiten** mit Garten, überdachtem Balkon (1.Wohngeschoss) oder Terrasse (2. Wohngeschoss) und Gemeinschaftsgarten

**Ausstattung Schlüsselfertig**, ausgenommen Küche

Plasmathermen Heizung - neueste Technik, energieeffizient und kostensparend

Gästeparkplatz - je Wohneinheit 2 Stellplätze vorgesehen

Zuzüglich 1 PKW Garagenplatz obligat, Kaufpreis: €16.000,-

**Fertigstellung Ende 2026 - Beziehbar nach Vereinbarung**

**Profitieren Sie so von der Möglichkeit der Mitgestaltung Ihres Wohndomizils ! -**  
Sonderwünsche sind gegen Aufzahlung möglich.

!! Mit guter Rendite auch als **ANLEGERWOHNUNG !!** geeignet.

## **Wohnungsbeschreibung**

Wohnung Top 5 / 2. Wohngeschoss:

Die Wohnung mit 81,48 m<sup>2</sup> und einem Balkon (Ausrichtung Südwest) verfügt über folgende Raumaufteilung:

\* Gang: 8,67 m<sup>2</sup>

\* Wohnzimmer: 24,83 m<sup>2</sup>

\* Küche: 6,30 m<sup>2</sup>

\* Zimmer: 12,29 m<sup>2</sup>

\* Schlafzimmer: 17,06 m<sup>2</sup>

\* Garderobe: 3,82 m<sup>2</sup>

\* Abstellraum: 2,38 m<sup>2</sup>

\* Bad: 4,63 m<sup>2</sup>

\* WC: 1,50 m<sup>2</sup>

\* Balkon: 13,00 m<sup>2</sup>

zusätzlich im Erdgeschoss:

\* Kellerabteil: 6,40 m<sup>2</sup>

\* Garage (optional): 15,66 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis ohne Garage beläuft sich auf 349.600.- € für den Endnutzer.

Der Anlegerkaufpreis beläuft sich auf 291.333.- € netto zzgl. 20% USt.

## Lage

Die Stadt liegt am Fuße des Leithagebirges und ist die kleinste Landeshauptstadt in Österreich. Eisenstadt wächst und bietet hohe Lebensqualität.

Die 14.000-Einwohner-Stadt verfügt über eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur, ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Freizeiteinrichtungen und beste ökologische Bedingungen.

Besonders für die goldene Generation hat die burgenländische Landeshauptstadt einiges zu

bieten. Um die Belange der Senioren vertreten zu können, wurde der Seniorenbeirat gegründet.

### **Aktivitäten:**

Die burgenländische Landeshauptstadt bietet ein breitgefächertes Freizeitprogramm. Sportbegeisterte fühlen sich im Allsportzentrum, im Freibad oder auf einer der zahlreichen Lauf,- Spazier und Radwege oder dem Wandererlebnispfad in der Natur heimisch.

Kulturell bietet die Stadt zahlreiche interessante Museen & Galerien mit teilweise wechselnden Ausstellungen.

### **Verkehrsanbindung:**

Die **Busstation** erreichen Sie in nur ca. **1 - 2 Gehminuten**.

Buslinie 277: Eisenstadt - Mannersdorf - Bruck a. d. Leitha

Buslinie 235: Ebreichsdorf - Leithaprodersorf - Eisenstadt

Stadtbus: alle wichtigen Punkte in Eisenstadt öffentlich erreichbar

### **Mit dem PKW sind Sie:**

- in ca. 5 Minuten mit dem Auto Zentrum Eisenstadt
- in ca. 15 Minuten in Rust am Neusiedlersee
- in ca. 25 Minuten im Seebad Mörbisch. Mörbisch, auch bekannt auch für seine alljährlichen Seefestspiele

Mehr **Informationen und Unterlagen** zu diesem Projekt für Senioren sowie die **Möglichkeit einer Besichtigung** vor Ort ist gerne **auf Anfrage** möglich!

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.

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.

**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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap