# Ihr Traumhaus an der Mandelallee



Objektnummer: 5114/364456340

Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 7000 Eisenstadt

Wohnfläche: 119,42 m<sup>2</sup>

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

**Garten:** 43,33 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 49,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,68

**Kaufpreis:** 585.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### Ljubica Stojicic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH Bloch Bauer Promenade 17 1100 Wien

T +43 1 605 73504 H +43 664 441 98 68

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













## AN DER MANDELALLEE

7000 Eisenstadt, Mandelallee 1 / 7



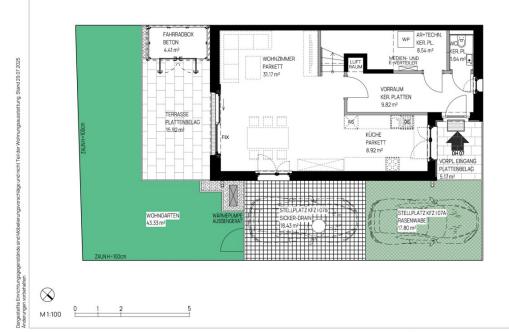
#### **WOHNUNGSPLAN**

SZ-DH07, EG

| Zimmeranzahl                       | 4              |
|------------------------------------|----------------|
| Nutzfläche                         | _ca. 119,42 m² |
| Nutzfläche                         | _ca. 60,09 m²  |
| Terrasse                           | _ca. 15,92 m²  |
| Fahrradbox                         | ca. 4,41 m²    |
| Garten_<br>(Wohngarten + Vorplatz) | ca. 48,50 m²   |
| Abstellplatz für KFZ               | _ca. 36,23 m²  |













## AN DER MANDELALLEE

7000 Eisenstadt, Mandelallee 1 / 7



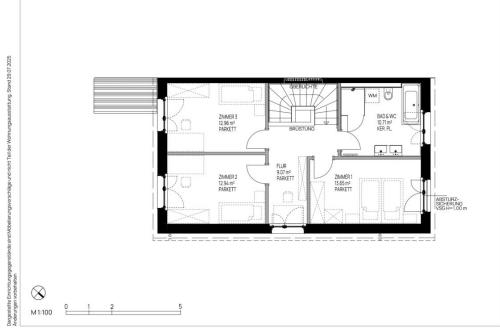
#### WOHNUNGSPLAN

SZ-DH07, OG

| Zimmeranzahl | 4             |
|--------------|---------------|
| Nutzfläche   | ca. 119,42 m² |
| Nutzfläche   | ca. 59,33 m²  |











ösw.at

# **Objektbeschreibung**

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Projekt unseres Mutterkonzerns, des Österreichischen Siedlungswerks, präsentieren zu dürfen, für das die Wohnbauvereinigung GFW exklusiv die Vermarktung übernimmt.

In einer idyllischen, ruhigen Wohngegend – umgeben von den malerischen Weingärten des Burgenlands – entstehen 12 Doppelhaushälften sowie 4 Einzelhäuser in bewährter Ziegelmassivbauweise. Die Häuser werden freifinanziert errichtet und ausschließlich zum Sofortkauf angeboten – **selbstverständlich provisionsfrei** für unsere Kundinnen und Kunden.

Das Projekt entsteht in Eisenstadt-Kleinhöflein und gliedert sich in zwei Bauzeilen: Die Südzeile umfasst acht Doppelhäuser und ein Einzelhaus, die direkt in die angrenzenden Weingärten blicken. Die Nordzeile besteht aus vier Doppelhaushälften und drei Einzelhäusern, die ebenfalls von Weingärten umgeben sind und auf der Rückseite einen unvergleichlichen Ausblick auf die Stadtpfarrkirche Kleinhöflein bieten.

Bei der Ausführung legen wir großen Wert auf großzügige Grundrisse, die sich über zwei Geschosse erstrecken, sowie auf eine hochwertige Ausstattung: Parkettböden in Eichenoptik, eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Betonkernaktivierung zur Beheizung und Temperierung der Häuser, außenliegender Sonnenschutz sowie teilweise französische Fenster im Obergeschoss. Jedes Haus verfügt über zwei Freistellplätze.

Genießen Sie die Freiheit eines eigenen Gartens, lichtdurchflutete Räume und eine erstklassige Lage – ideal für Familien, Paare und all jene, die Wert auf Komfort und Naturverbundenheit legen.

#### Hard Facts im Überblick:

- 12 Doppelhaushälften und 4 Einzelhäuser
- Hochwertige Fertigteil-Ziegelmassivbauweise
- Parkettböden in Eichenoptik
- Außenliegender Sonnenschutz

- Große Fensterflächen
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Bauteilaktivierung zur Temperierung
- Wohnflächen von ca. 118 bis 128 m²
- Eigengärten mit bis zu 115 m² Fläche
- Erdgeschoss: offen gestaltete Wohnküche, Abstellraum, separates WC
- Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, Badezimmer

Ein klein wenig Zeit zum Bauen benötigen wir noch – aber das Warten lohnt sich!

Baubeginn: Q2/2025

Geplante Fertigstellung: Q1/2027

Sie haben noch Fragen zum Projekt oder hätten gerne einen Beratungstermin vor Ort?

Frau Stojicic steht Ihnen unter 0664/ 441 98 68 sowie unter L.stojicic@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt < 1.500m

Apotheke <1.500m Klinik <7.000m Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.500m Universität <2.000m Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.500m Post <1.000m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap