

## Wohnen +



**Objektnummer: 7939/2300162306**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	120,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 97,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	820.000,00 €
<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

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 großartigen Liegenschaft beauftragt.

Es erwarten Sie im **Haupthaus auf ~170m<sup>2</sup>** Wohnfläche auf 2 Etagen folgende Raumaufteilung:

**Im OG:** Vorraum, 3 Zimmer, Bad, WC (separat)

**Im EG:** Vorraum, Küche mit angrenzender Speis, Wohn-Esszimmer, Bad, WC (separat), Zugang auf die Terrasse, in den Garten und zum Pool

**Im Keller:** Heizraum, Fitnessraum, Whirlpool, Sauna sowie eine Dusche und ein WC (separat)

**Ihre Autos / Fahrzeuge** parken Sie in der großzügigen Garage direkt am Haus.

**Der gemütliche Garten mit Pool** (Niro-Pool mit Gegenstromanlage + Solaranlage beheizt), Poolhaus mit Bar, Schiebetüren & Schaltzentrale, sowie das großzügige Nebengebäude wird Sie zusätzlich begeistern. Das Nebengebäude ist vielseitig nutzbar... :-)) wir sind auf Ihre Ideen gespannt :-))

***Was soll ich lange beschreiben - schauen Sie es sich selbst an. Einen besseren Eindruck können Sie von dieser Liegenschaft nicht bekommen!***

-----

**Pläne und weitere Fotos** erhalten Sie gern auf Anfrage. Am besten ist es, wir vereinbaren uns einen Termin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

-----

### **Wer Eisenstadt bzw. den Stadtteil St Georgen 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.

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 <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap