

# **Neuwertiges Einfamilienhaus in Eisenstadt: Ihr Traumhaus mit Garten und Terrasse!**



KI- Muster Foto

**Objektnummer: 1833/48**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

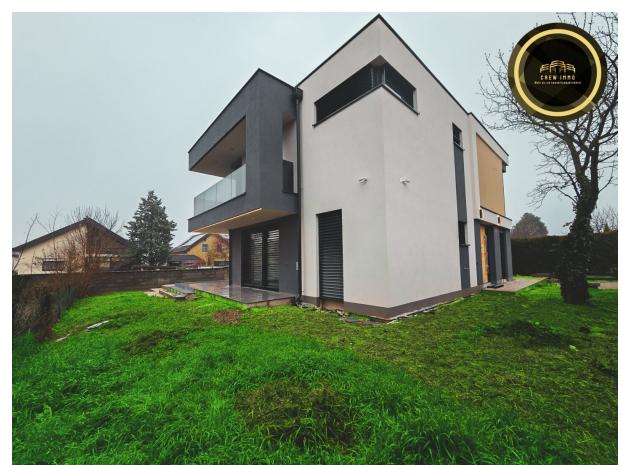
## Ihr Ansprechpartner

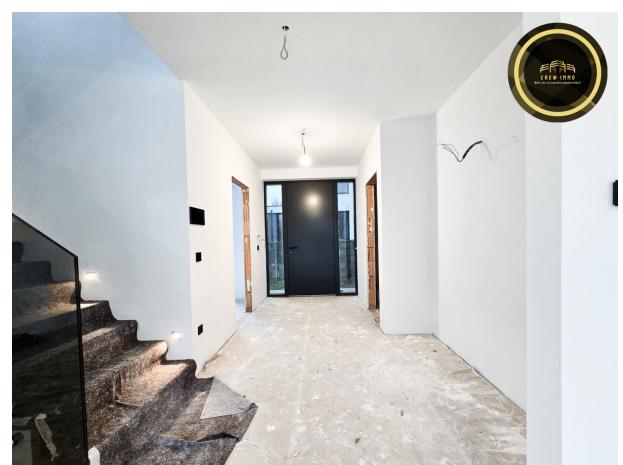
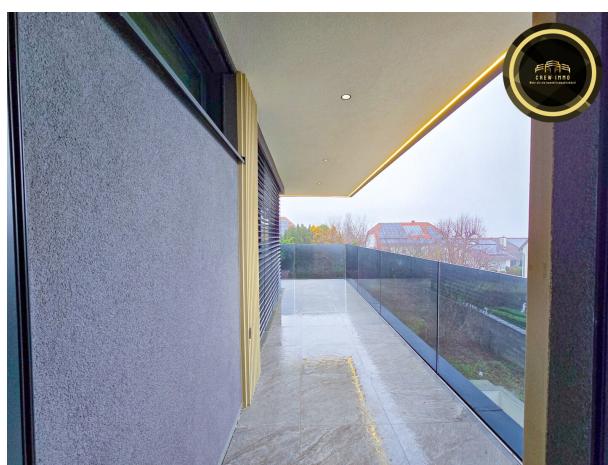


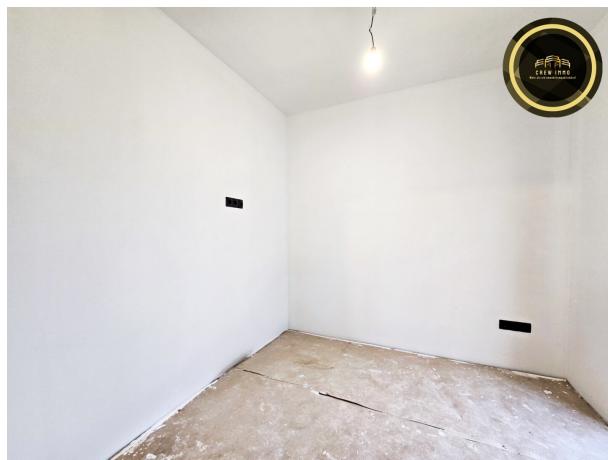
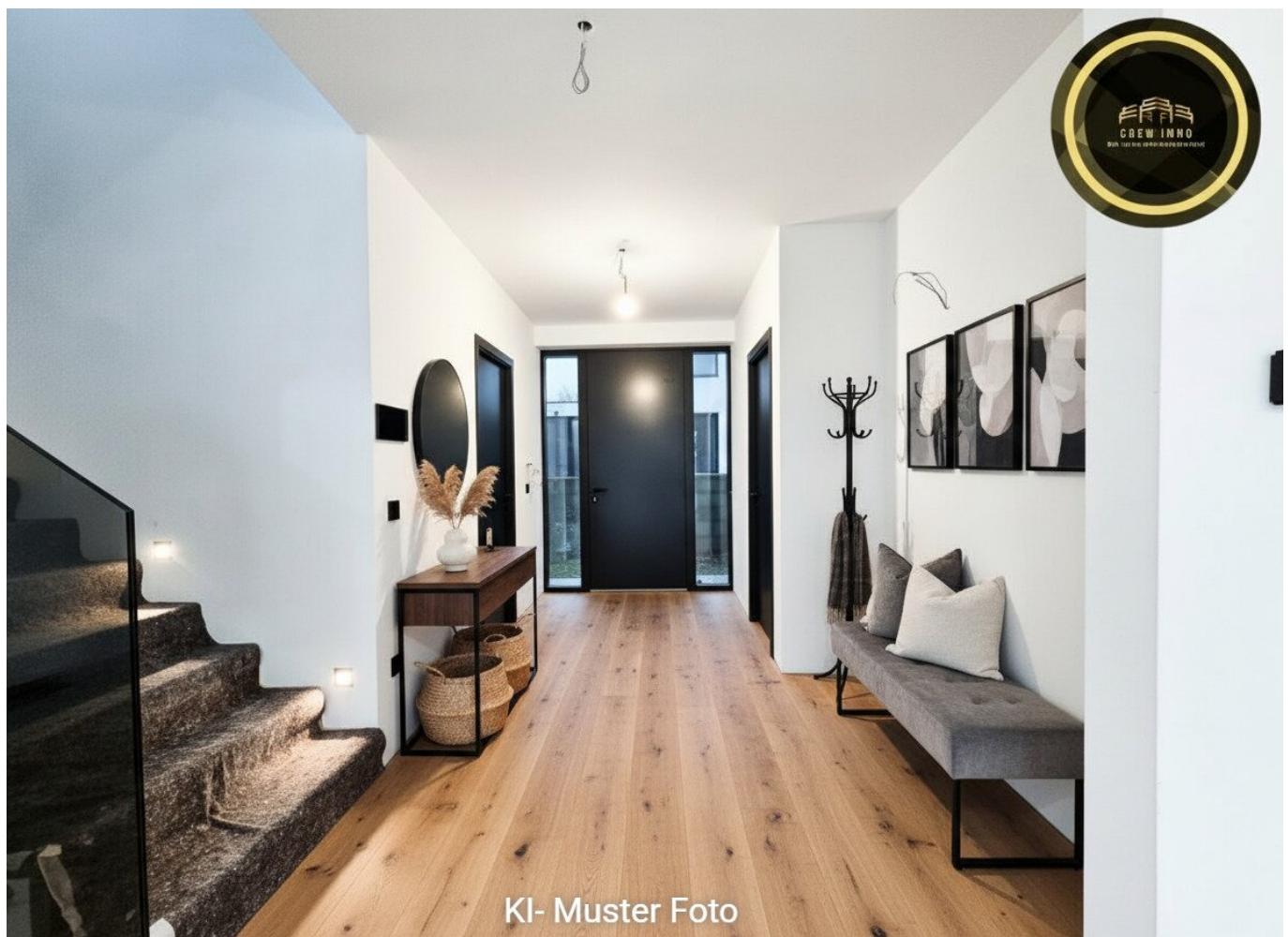
### **BA Mihai George Micodin**

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarza am Steinfeld

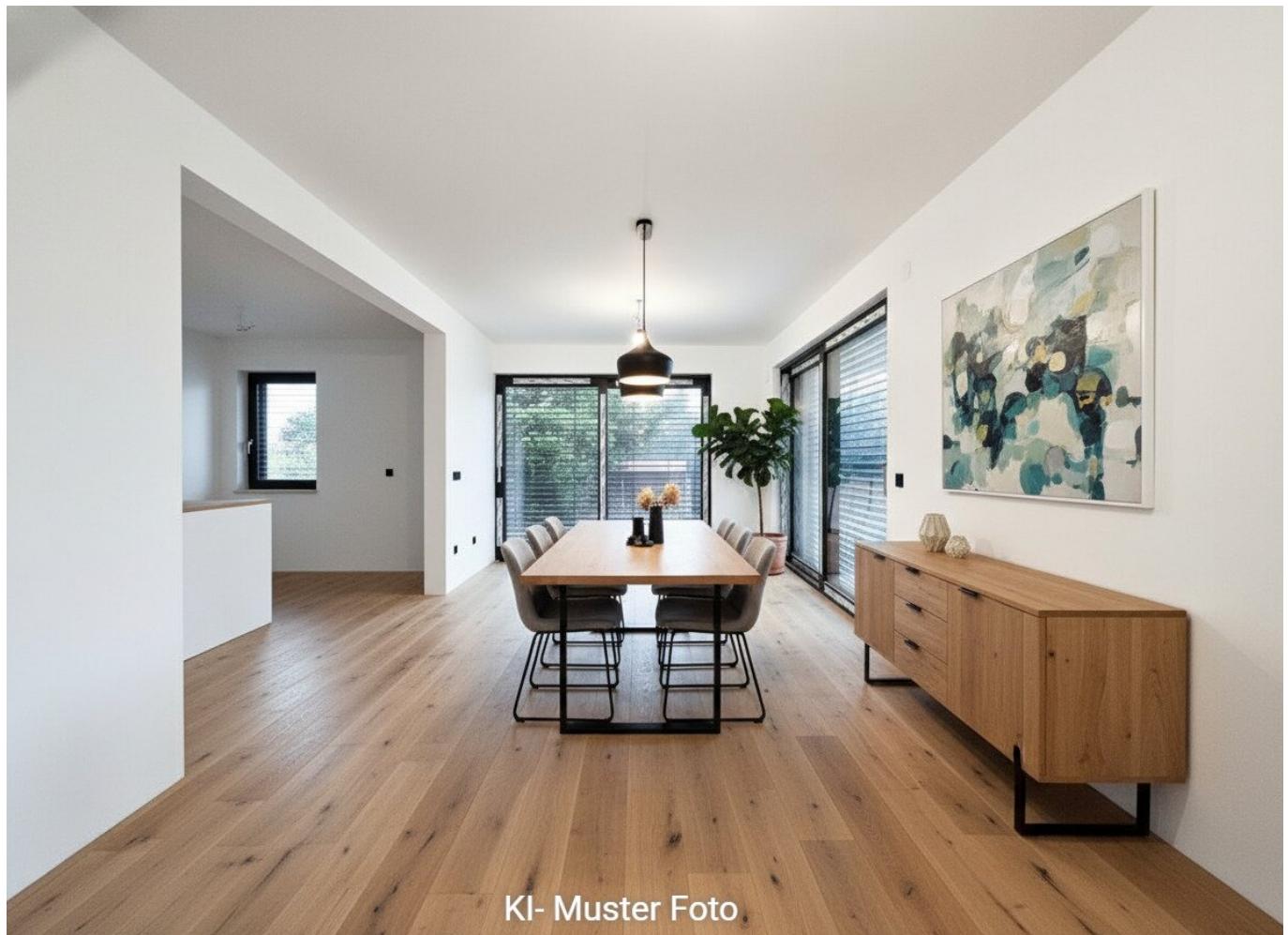




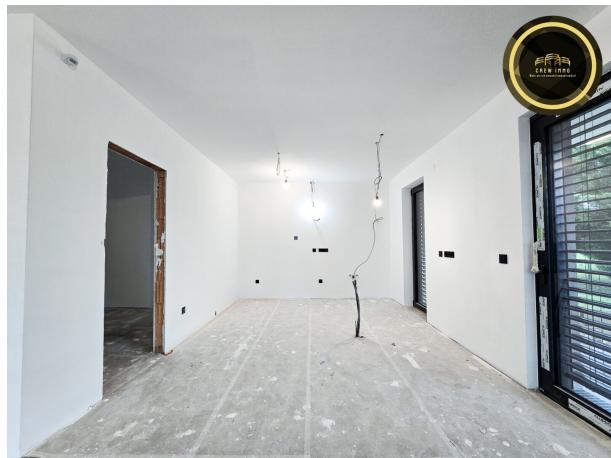


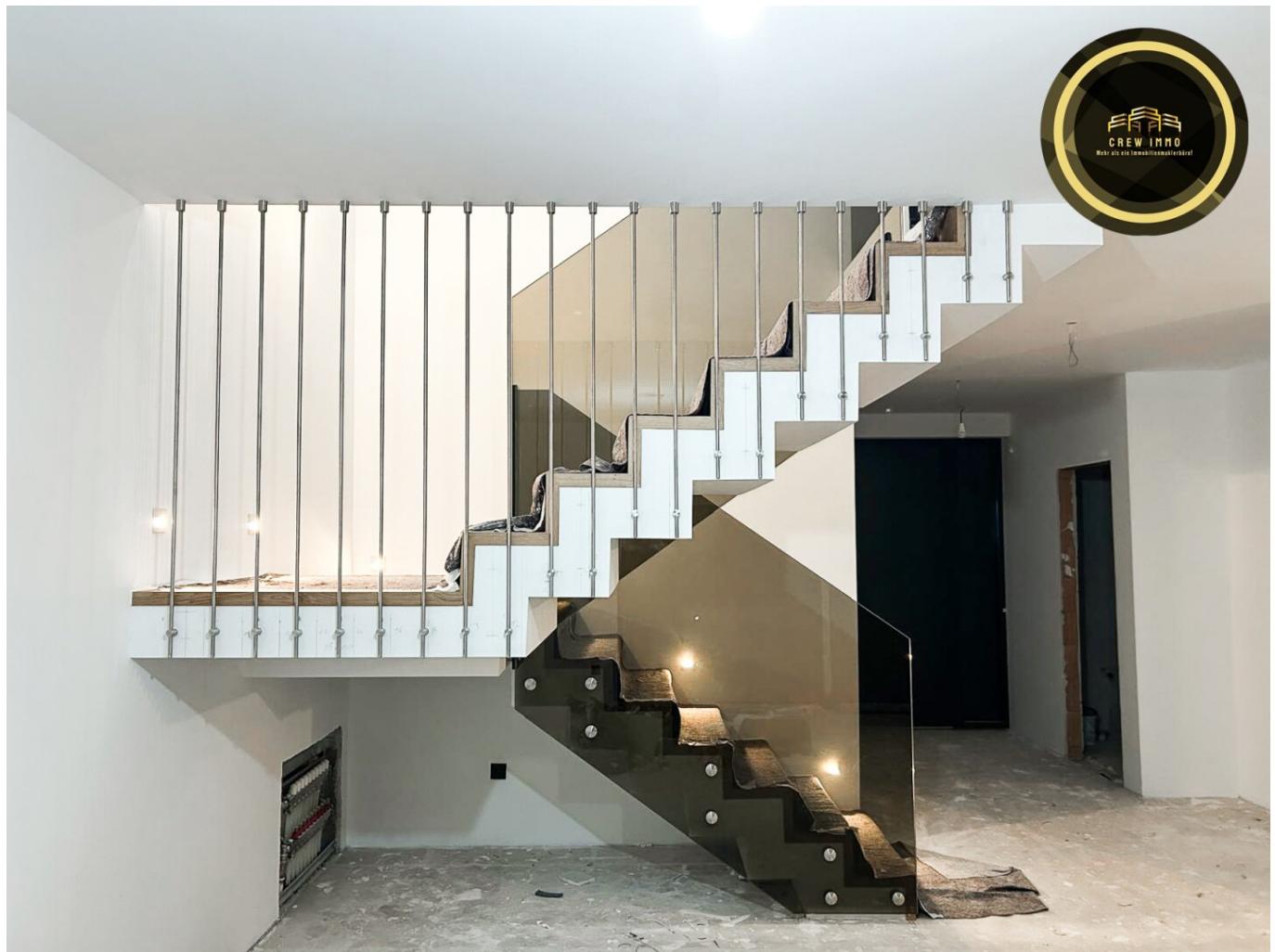




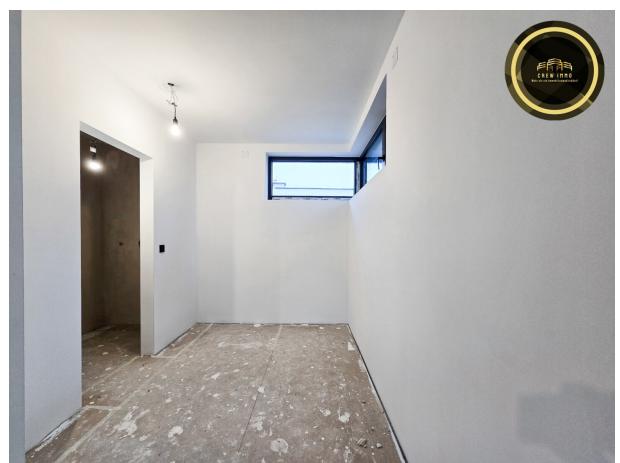


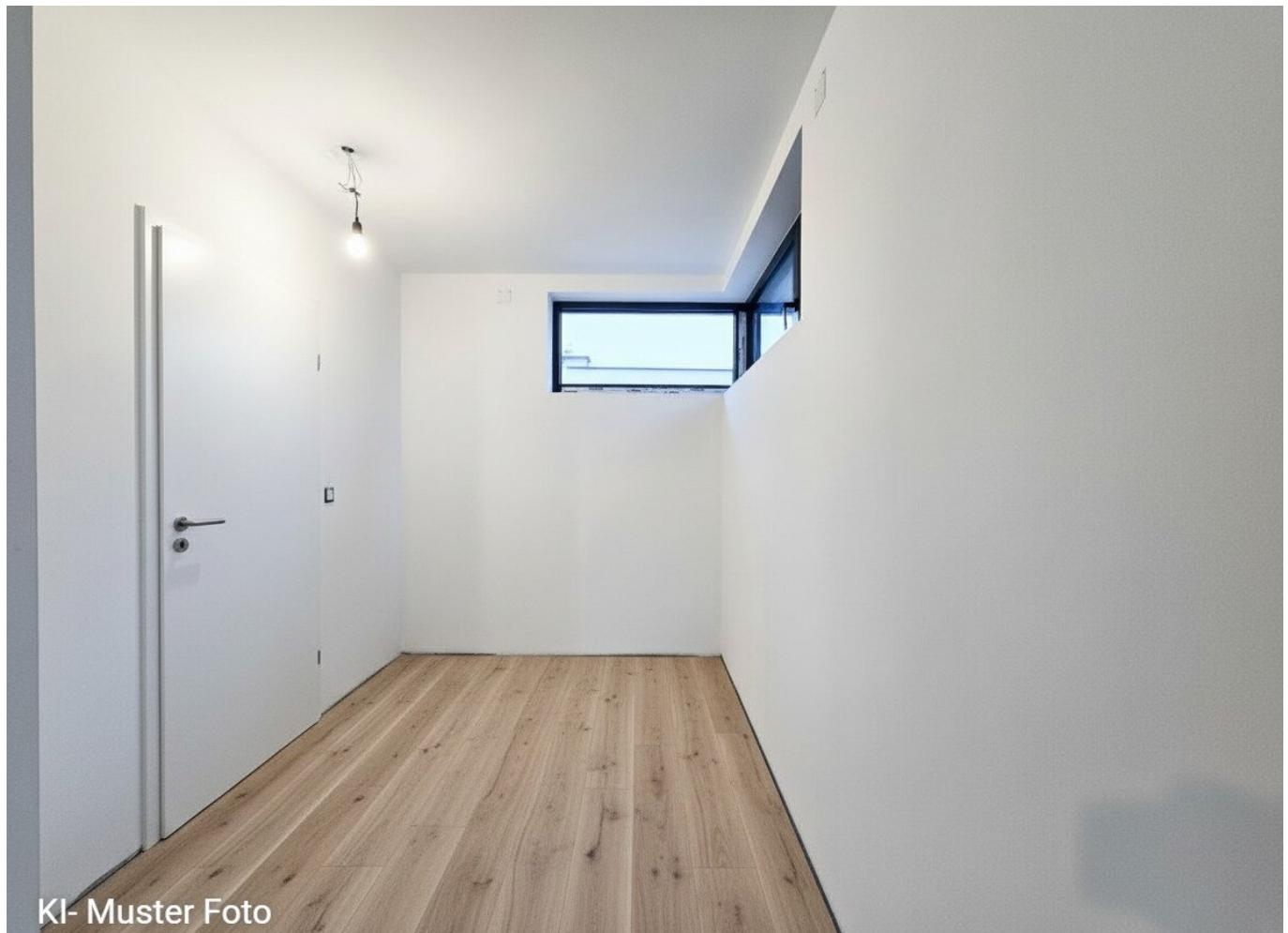
KI- Muster Foto





KI- Muster Foto

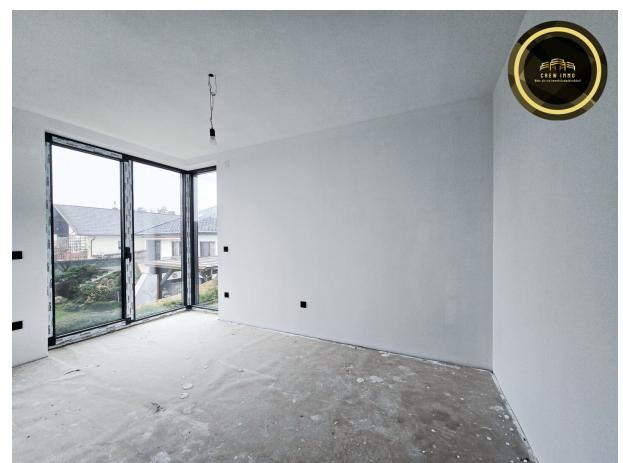
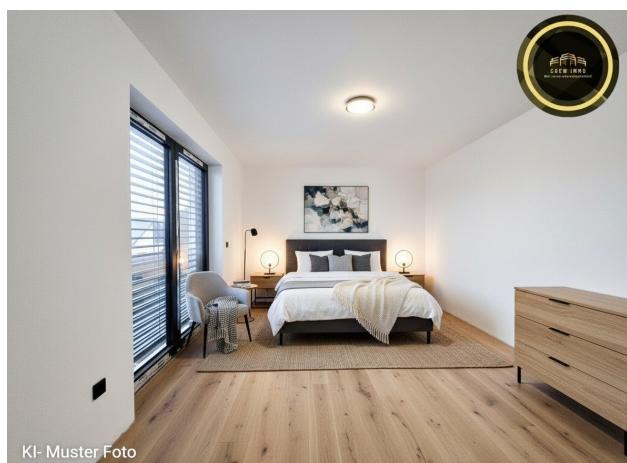
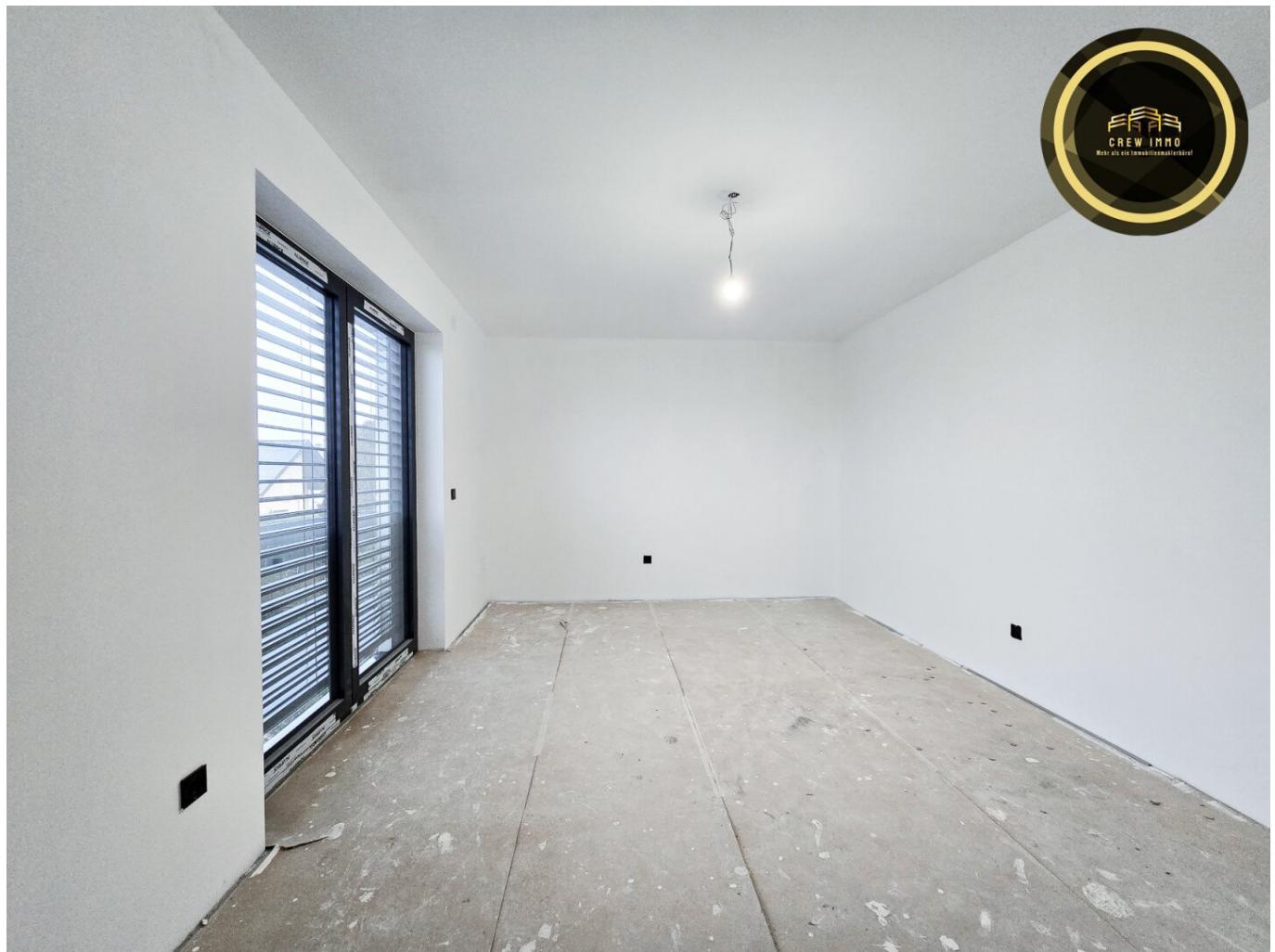




KI- Muster Foto



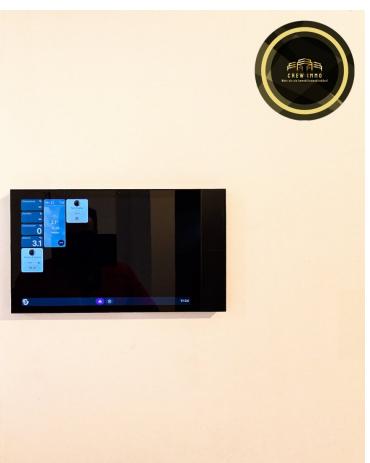
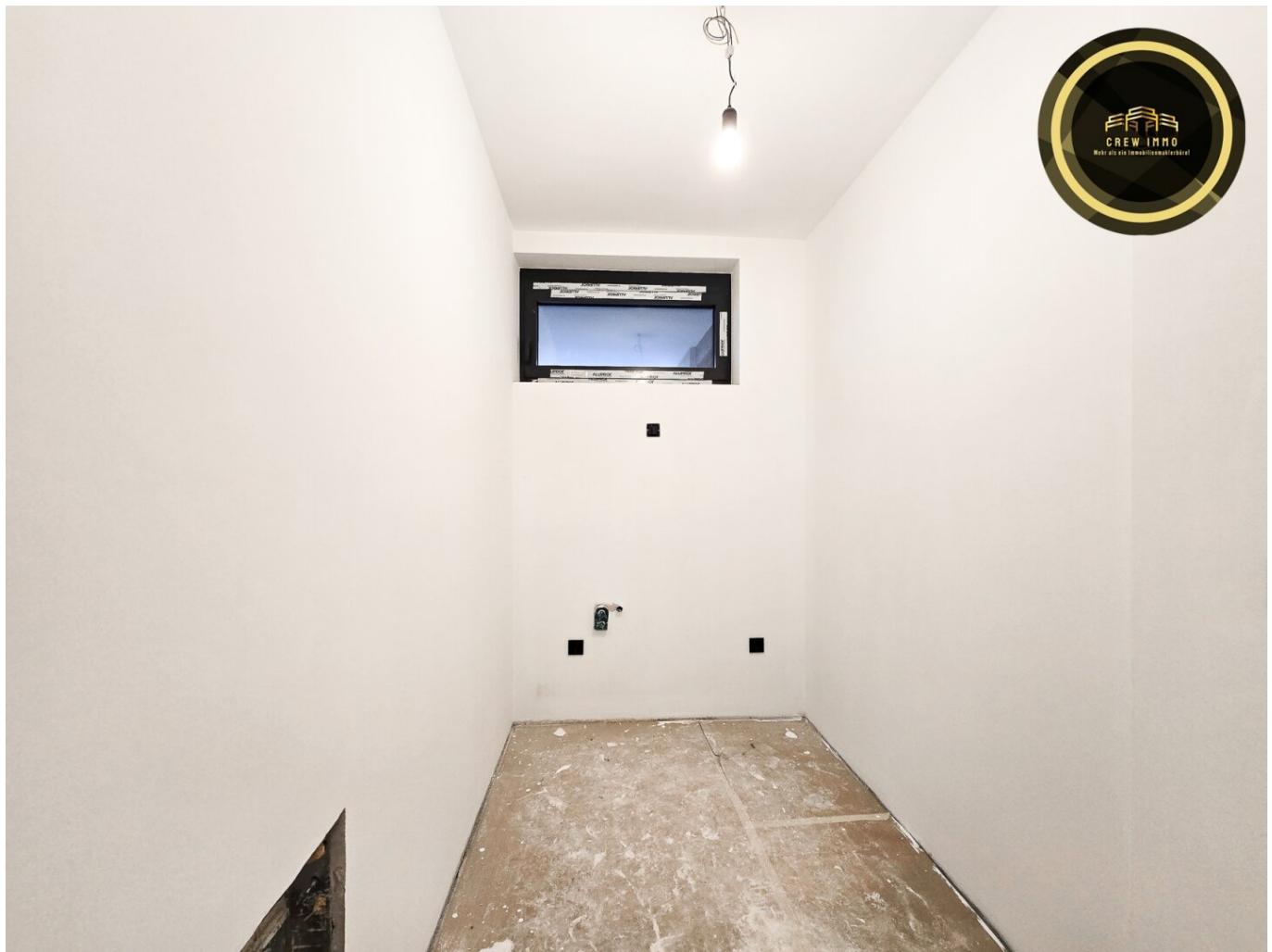
KI- Muster Foto



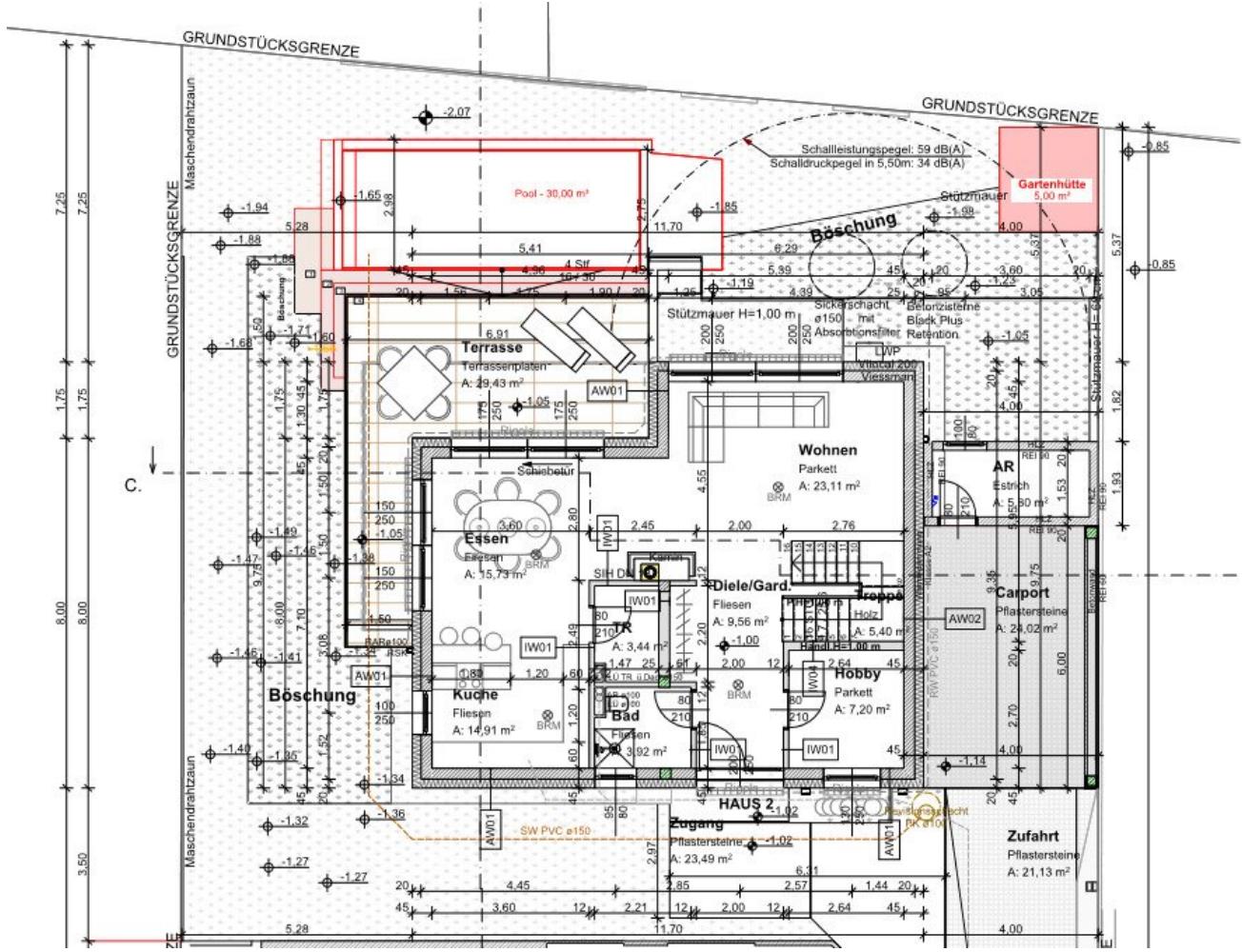


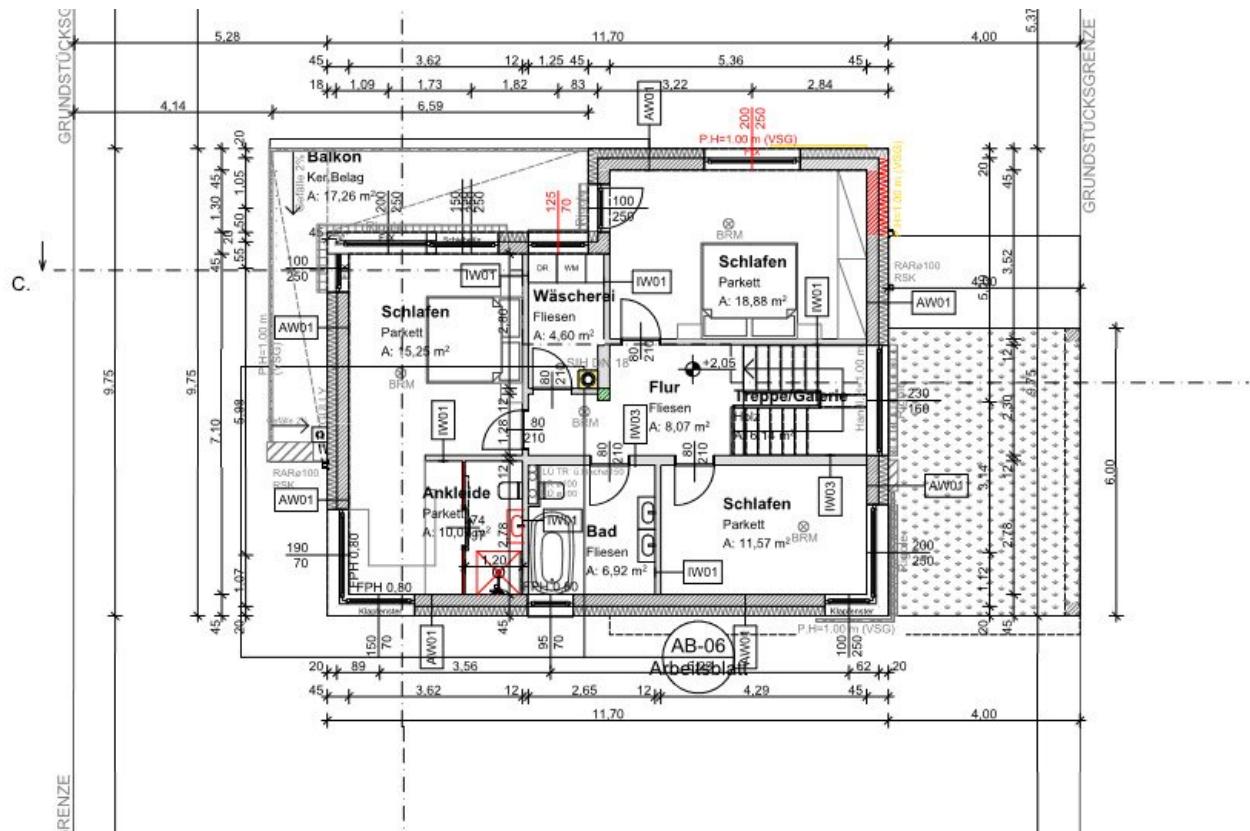
KI- Muster Foto

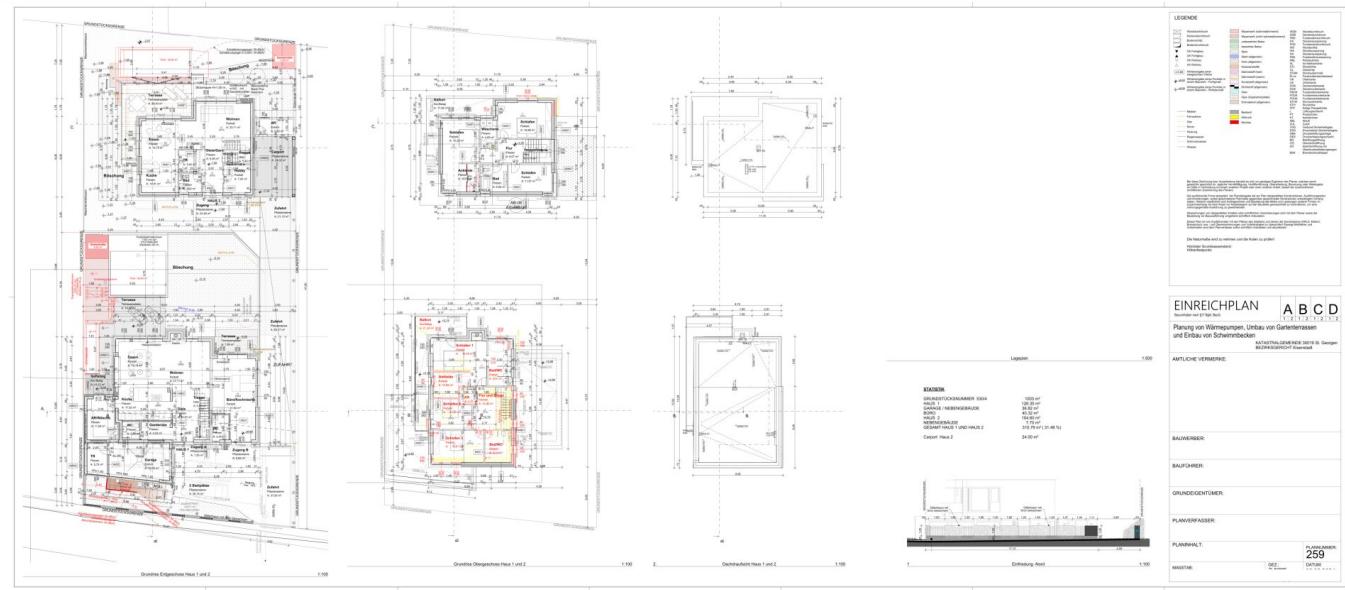












# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus!

### Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in 7000 Eisenstadt, Burgenland!

Dieses beeindruckende **Einfamilienhaus** vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und bietet Ihnen alles, was Sie für ein erfülltes Leben benötigen.

Mit einer **großzügigen Fläche von 170 m<sup>2</sup>** und fünf lichtdurchfluteten Zimmern bietet dieses **neuwertige Zuhause** ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die offene **Wohnküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und schafft eine **harmonische Atmosphäre** für unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten.

**Das Haus** besticht durch drei stilvolle Bäder, die mit **Badewanne oder Dusche** ausgestattet sind – perfekt für eine entspannte Auszeit nach einem langen Tag. Zudem stehen Ihnen drei WCs zur Verfügung, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Genießen Sie den Blick über die Stadt von Ihrem **Balkon** oder Ihrer eigenen **Terrasse** aus. **Der Garten** bietet nicht nur Raum für Ihre persönlichen Gartenträume, sondern auch einen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien in **eigene Swimming pool**.

Die Ausstattung mit **Luftwärme** sorgt zudem für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Für zusätzlichen Komfort sorgt **das Carport (Genehmigt nicht gebaut)**, das Ihnen einen **sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug** bietet.

**Die Verbindung** zur Außenwelt ist ebenfalls ausgezeichnet: In **unmittelbarer Nähe** finden Sie eine **Haltestelle für den Bus**, die Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet.

## **Highlight:**

Das intelligente **Smart-Home-System** ist ein Highlight, da es eine umfassende Kontrolle ermöglicht. Selbst wenn Sie nicht zu Hause oder im Urlaub sind, können Sie mit dem System die Kontrolle über Ihre Haus behalten.

## **Grundstück**

- Grundstücksfläche: 423,00 m<sup>2</sup>

## **Wohn- und Nutzflächen**

- Wohnfläche gesamt: ca.170,00 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt: ca.219,00 m<sup>2</sup>
- Verbaute Fläche: ca.105,00 m<sup>2</sup>
- Balkonfläche: ca.17,26 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: ca. 29,45 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca.210,00 m<sup>2</sup>
- Stellplatzfläche: ca.24,00 m<sup>2</sup>

## **Räume & Ausstattung**

- Zimmer: 5, 1/2
- Bäder: 3 (mit Badewanne oder Dusche)
- WC: 3
- Abstellräume: 2
- Raumhöhe: 2,60 m
- Etagen: 2 (EG & OG)
- Heizung: Luftwärme pumpe
- Boden: Estrichboden

- Carport: vorhanden (Genehmigt nicht gebaut)

### **Belagsfertig Übergabe ohne Carport:**

Einfriedung und Einzäunung komplett alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche, Terrassen und Balkon verfliesst, Smart-Home-System installiert und montiert, Luftwärme in Betrieb, Stiege fertig, Überwachungskamera montiert, Elektrisches Einfahrtstor installiert und funktionsfähig, alle Genehmigungen, usw..

### **Bitte unbedingt beachten Sie:**

- Baugenehmigung 2019, Fertigstellung 2025
- Die Schlüsselfertigen Bilder sind mit informativen Titeln versehen und wurden mit Hilfe von KI aufgenommen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar! In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und höhere Bildungseinrichtungen, die alle nur einen kurzen Fußweg entfernt sind. Auch Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf bequem in der Umgebung finden.

*Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.*

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

**Mihai-George Micodin BA**

*CEO & Founder*

**Handy: +436764009306**

*E-Mail: [micodin@crew-immobilien.at](mailto:micodin@crew-immobilien.at)*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap