

**Erstbezug - praktikable 4 Zimmer Terrassenwohnung im 1.  
Obergeschoss - Sofort beziehbar mitten in Eisenstadt**



**Objektnummer: 469**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,20 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	469.439,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	343,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

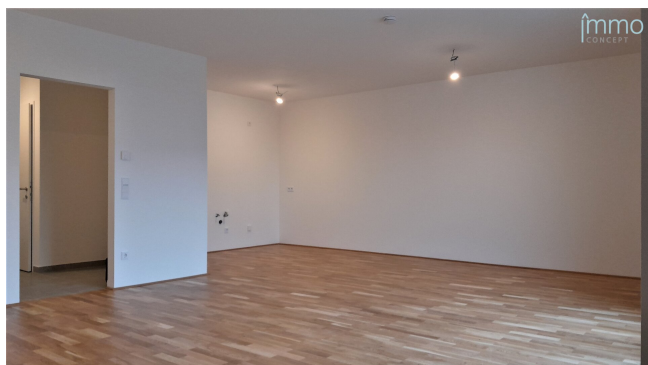
## Ihr Ansprechpartner

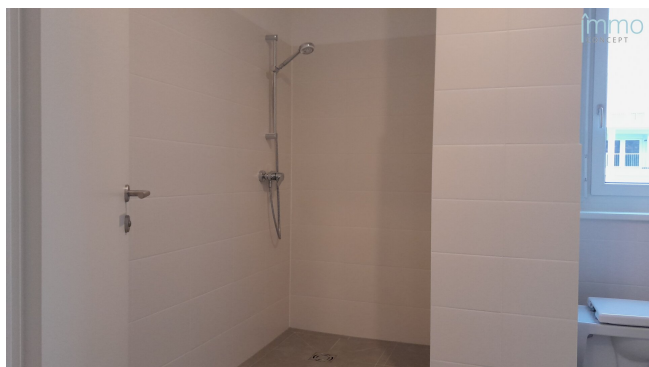


**Alfred Peter Bergmann**

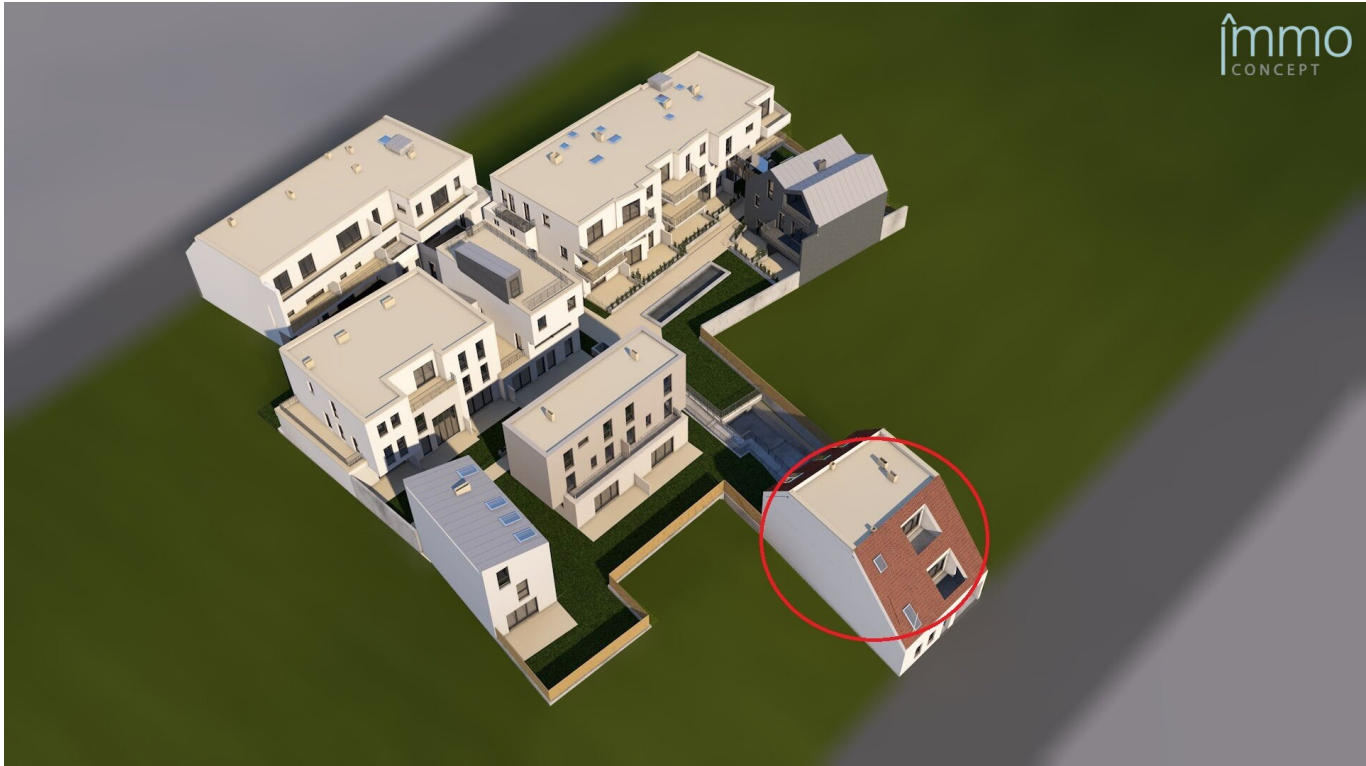
Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176









# VERKAUFSPLAN

**gebös**



GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58005

WOHNHAUSANLAGE  
A-7000 EISENSTADT  
ST. ANTONI STRASSE  
FELDSTRASSE

FELD-  
STRASSE  
1.OG  
CONCEPT  
TOP - 01

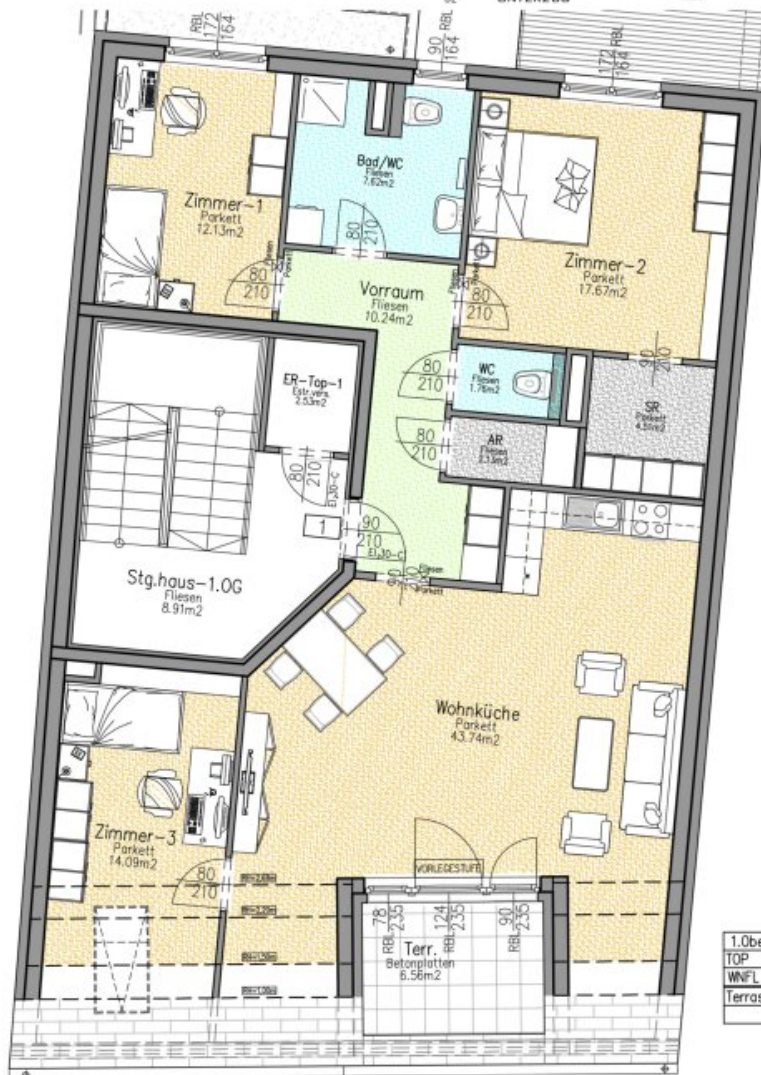


## WOHNUNGSDATEN:

WOHNNUTZFLÄCHE: 113.89 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE: 122.03 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 6.56 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM: 2.53 m<sup>2</sup>

## LEGENDE:

RBL	ROHBAULICHTE	FIX	FIXVERGLASUNG
GL	GLASAUSSCHNITT	Br30-C	BRANDSCHUTZANFORDERUNG
STUK	STURZUNTERKANTE		HEIZKÖRPER
RPH	ROHPARAPETHÖHE		BELAGSWECHSEL
FPH	FERTIGPARAPETHÖHE		
VS	VORSATZSCHALE		
LD	LÜFTUNG		
UZ	UNTERZUG		



1.Obergeschoss
TOP
WNFL 113.89m <sup>2</sup>
Terrasse 6.56m <sup>2</sup>

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSBEDENSTÄNDE GEBÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSBAUSSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖßEN MIT MASSTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMAßE SIND DURCHGANGSBREITEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFTEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT BEGNET.

BAUHERR	PLANVERFASSER	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA
POLIER: PLANUNG:	ÖKO WONBAUPLAN GMBH, GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	MASSTAB = 1:100	STAND: 05.04.2021 GEZ.: ING. HANIKA

## Objektbeschreibung

zum Verkauf gelangt diese hochwertige Neubauwohnung in Top zentraler Lage Eisenstadt.

Die Gesamtwohnfläche der 4 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss beträgt ca. 119 m<sup>2</sup> und bietet folgend angenehme Flächen;

- großzügiger Wohnraum offen zur Küche ca. 44 m<sup>2</sup>
- 3 geräumige Schlafzimmer ca. 12, 14 und 17 m<sup>2</sup>
  - davon zwei Nordseitig
- Schrankraum
- Vorraum
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Toilette, Handtuchrockner und Waschmaschinenplatz
- Gästetoilette
- Abstellraum
- Süd Terrasse
- Einlagerungsabteil im Stockwerk

Der Grundriss ist äußerst praktikabel gestaltet und durch die Ausrichtung ist die Wohnung sehr hell und freundlich - ein wahres Wohlfühlobjekt.

Durch die optimale Positionierung der Baukörper sind nahezu alle Wohnzimmer und Freiflächen nach Süden ausgerichtet.

Freuen Sie sich auf eine hochwertige und attraktive Ausstattung wie:

Sicherheitseingangstüre, 3-Scheiben Iso-Verglasung, außenliegende Sonnenschutzraffstores, Fußbodenheizung, hochwertiger Eichen Parkett, attraktive Badezimmer Gestaltung, bodengleich verflieste Dusche, Handtuchrocknerheizkörper, Videogegensprechanlage.

Einlagerungsabteil mit Stockwerk gleich neben der Wohnung.

Diese Wohnung ist **nicht** barrierefrei erreichbar!

Im allgemeinen Bereich im Untergeschoss stehen großzügig Platz für Kinderwagen und Fahrräder zur Verfügung.

Ein oder mehrere KFZ- Stellplätze können optional angekauft werden. Die Ausstattung mit einer Wallbox am Parkplatz mit 11 KV ist möglich.

Neubau Erstbezug in qualitativ hochwertiger Massivbauweise, von Fa. Hitthaler gebaut.

Heizung und Warmwasserversorgung über Fernwärme Energie Burgenland.

Ein Bezug ist kurzfristig möglich.

Für den Käufer - provisionsfrei.

flexible Erwerbsvarianten: Sofortkauf sowie Mietkauf möglich!

Sie suchen ein modernes, komfortables und neuwertiges Zuhause in zentraler und ruhiger Stadtlage? Dann sind Sie hier genau richtig. Diese Wohnung in Eisenstadt bietet Ihnen alles, was Sie für ein zeitgemäß modernes Wohnen brauchen. Sichern Sie sich jetzt ihr neues Domizil in der stetig wachsenden Landeshauptstadt Österreichs.

Ich freue mich auf ihre Anfrage.

Ihr Alfred Bergmann

0676 362 81 76

Immo Concept OG

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**



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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap