

**TOP Erstbezug im Zentrum - 4 Zimmer Maisonette mit  
kleinem Garten, Terrasse und Balkon**



**Objektnummer: 476**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	412.018,00 €
Betriebskosten:	320,00 €
Provisionsangabe:	

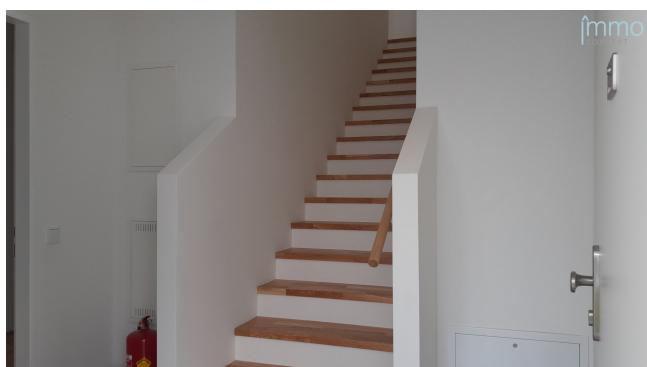
Provision bezahlt der Abgeber.

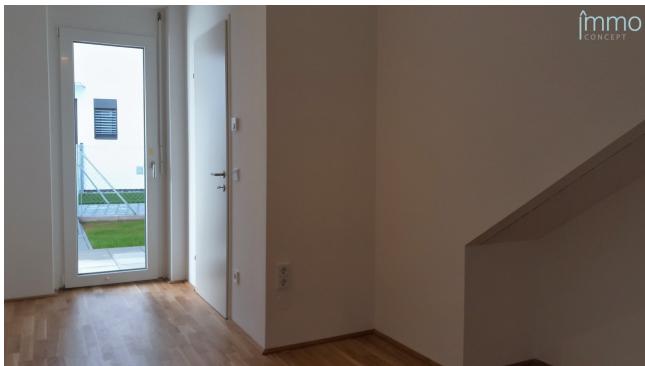
## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20

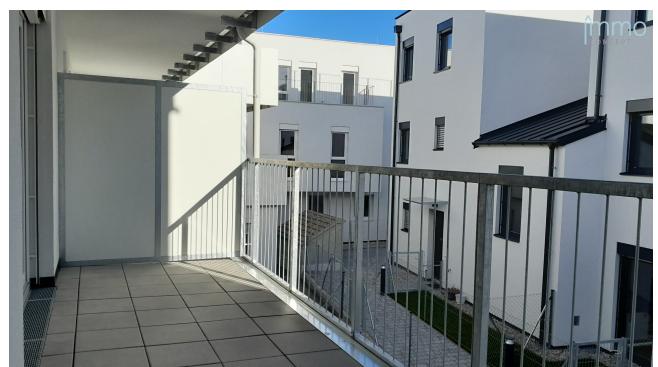




immo  
CONCEPT

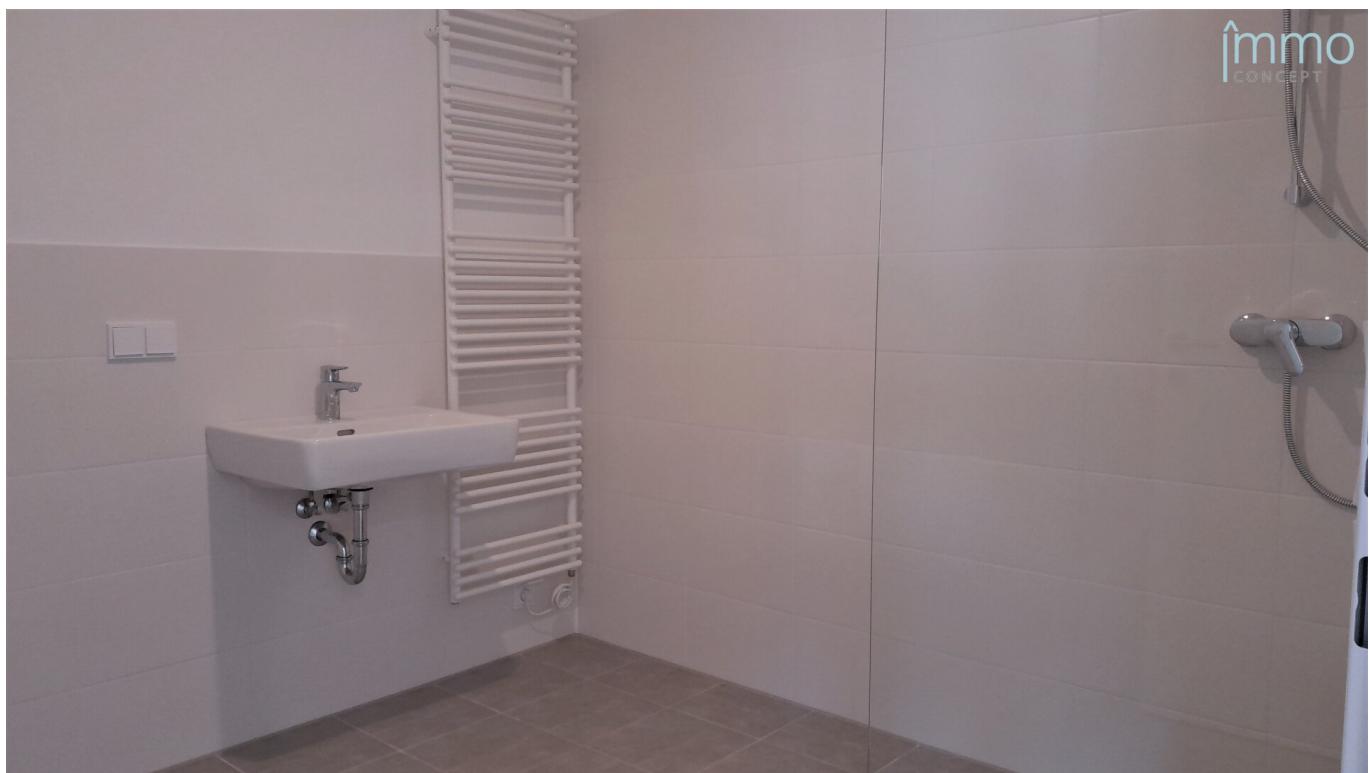
immo  
CONCEPT

immo  
CONCEPT



immo  
CONCEPT

immo  
CONCEPT





**VERKAUFSPLAN**

**gebös**  GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER  
REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085

STANTONY  
1. OG  
CONCEPT  
TOP 1.3

**WOHNUNGSDATEN:**

MROOM	WOHNNUTZFLÄCHE:	112.19 m <sup>2</sup>
	TERRASSE:	13.21 m <sup>2</sup>
	BALKON:	12.59 m <sup>2</sup>
	GARTEN:	12.42 m <sup>2</sup>
	EINLAGERUNGSRaUM:	2.92 m <sup>2</sup>

**LEGENDE:**

RBL	ROHBAULICHT
GL	GLASAUSCHNITT
STUK	STURZUNTERKANTE
RPH	ROHPARAPETHÖHE
FPH	FERTIGPARAPETHÖHE
VSS	VORSATZSCHALE
LÜ	LÜFTUNG
UZ	UNTERZUG
Fix	FIXVERGLASUNG
D <sub>20</sub> -C	BRANDSCHUTZANFORDERUNG
Heizkörper	HEIZKÖRPER
Lamell.	BELAGSWECHSEL
Metall	





**OBERGEHOSS- TOP-1**

WNL-EG:	41.59m <sup>2</sup>
WNL-OD:	70.60m <sup>2</sup>
WNL-Ges.:	112.19m <sup>2</sup>
TERRASSE	13.21m <sup>2</sup>
BALKON	12.59m <sup>2</sup>
GARTEN	12.42m <sup>2</sup>

**OBERGEHOSS- TOP-1**

WNL-EG:	42.87m <sup>2</sup>
WNL-OD:	73.45m <sup>2</sup>
WNL-Ges.:	116.27m <sup>2</sup>

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUSSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASZTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT DEZIGNET!

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

# Objektbeschreibung

zum Verkauf gelangt diese hochwertige 4 Zimmer Neubauwohnung in perfekt zentraler Lage Eisenstadt.

Die Gesamtwohnfläche der 4 Zimmermaisonette beträgt ca. 111 m<sup>2</sup> und bietet folgend angenehme Flächen;

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer je ca. 11,5 m<sup>2</sup>, beide mit Schrankraum
- Badezimmer mit Toilette
- Innenstiege
- Gartenterrasse
- Eigengarten

## 1.OG:

- Wohnraum offen zur Küche ca. 40 m<sup>2</sup>
- Garderobe
- Schlafzimmer mit Schrankraum ca. 19 m<sup>2</sup>
- Badezimmer
- separate Toilette
- Balkon ca. 12 m<sup>2</sup>

Der Grundriss ist praktikabel gestaltet und durch die Ausrichtung ist die Wohnung sehr 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, Handtuchtrocknerheizkörper in allen Bädern, Videogegensprechanlage.

Geräumiges Kellerabteil mit Stromanschluss.

Im allgemeinen Bereich im Untergeschoss stehen großzügig Platz für Kinderwagen und Fahrräder - alles barrierefrei erreichbar - 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 zeitgemäßes 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