

**City-Knaller!**



**Objektnummer: 7939/2300162531**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,54
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,78 €
<b>Heizkosten:</b>	83,60 €
<b>USt.:</b>	49,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



KI-bearbeitet - aufgehellt und Bild geschärft



KI-bearbeitet - Möbel entfernt





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

 **immo** **HAAS & URBAN**  
**company**  
**www.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

**Herzlich Willkommen in dieser absoluten spitzen-Wohnung in wahrhaft toller Lage!**

Mit einer Fläche von 98m<sup>2</sup> und drei Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

**Die 98m<sup>2</sup> teile sich wie Folgt auf:**

- Vorraum-/Flur mit Platz für die Garderobe
- Duschbad mit Tageslicht und Platz für die Waschmaschine (*sogar ein Trockner würde sich bequem ausgeben*)
- WC und Bidet separat vom Badezimmer
- 3 Zimmer, zentral vom Flur zu begehen / eines der Zimmer hat den Zugang zur Loggia
- Küche, vollausgestattet mit Platz für einen Esstisch für 4-6 Personen
- Die Wohnung ist sehr gepflegt und in einem sehr guten Zustand.

**Das Highlight dieser Wohnung** ist sicherlich der faire Kaufpreis von 227.000,00€. Im Vergleich zu anderen Immobilien in der Region ist dieser Preis sehr fair und eine großartige Investition in Ihre Zukunft.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese großartige Wohnung in Eisenstadt. Ich freue mich auf Ihre Anfrage, idealerweise per Email. // **Die Wohnung ist noch bis August 2026 vermietet** - daher die dezent bearbeiteten Fotos ohne Einrichtung der derz. Mieter.

-----  
**Für den Garagenstellplatz** werden 20.000,-€ sep. verrechnet

-----  
**Wer Eisenstadt 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. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit dem Bus als auch mit

dem Bahnhof sind Sie schnell und bequem im Zentrum von Eisenstadt oder in den umliegenden Städten. Auch in der direkten Umgebung der Wohnung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Höhere Schule oder Supermarkt - alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Lage der Wohnung zahlreiche Möglichkeiten. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Neusiedler See, der mit seinen zahlreichen Wassersportmöglichkeiten und idyllischen Radwegen zu Ausflügen einlädt. Auch kulturell hat Eisenstadt einiges zu bieten, von Konzerten im Schloss Esterházy bis hin zu gemütlichen Weinverkostungen in den umliegenden Weingütern.

---

### **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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap