

**exquisit geplantes Stadtreihenhaus mit der wahrscheinlich  
sensationellsten Dachterrasse im Zentrum Eisenstadt**



**Objektnummer: 482**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Stadthaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7000 Eisenstadt                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 132,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 13,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.902,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.902,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.902,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20



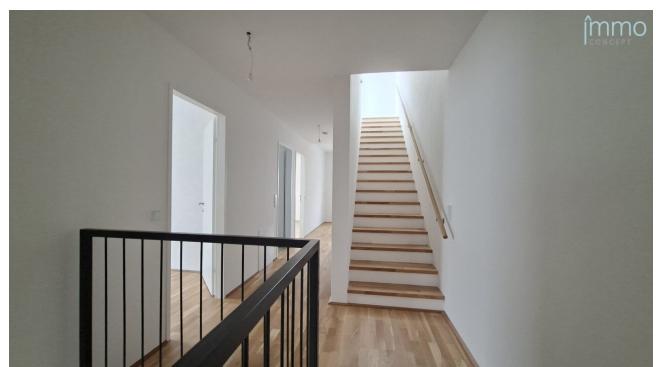
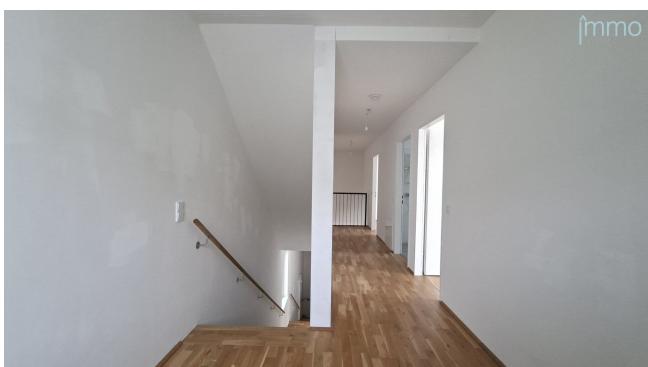
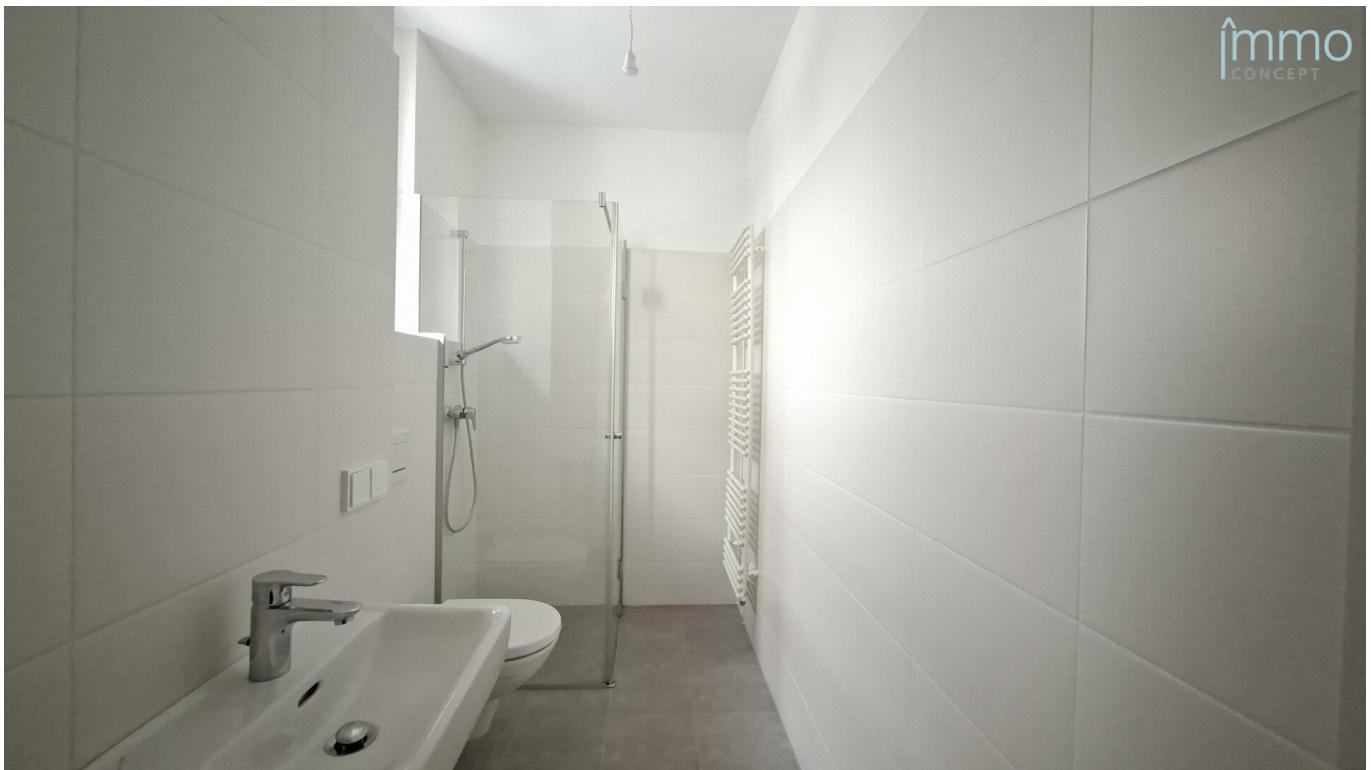
immo  
CONCEPT



immo  
CONCEPT

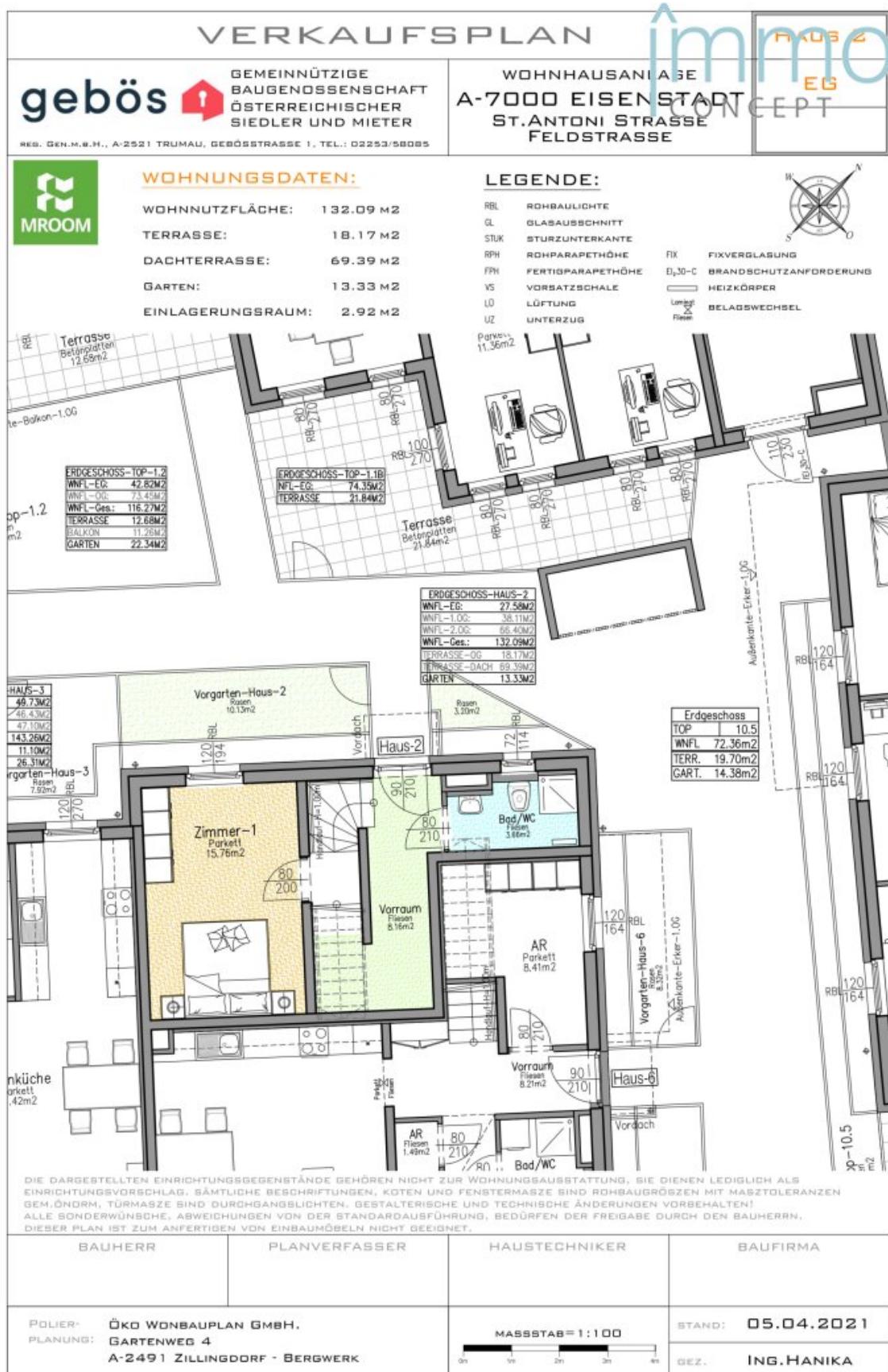


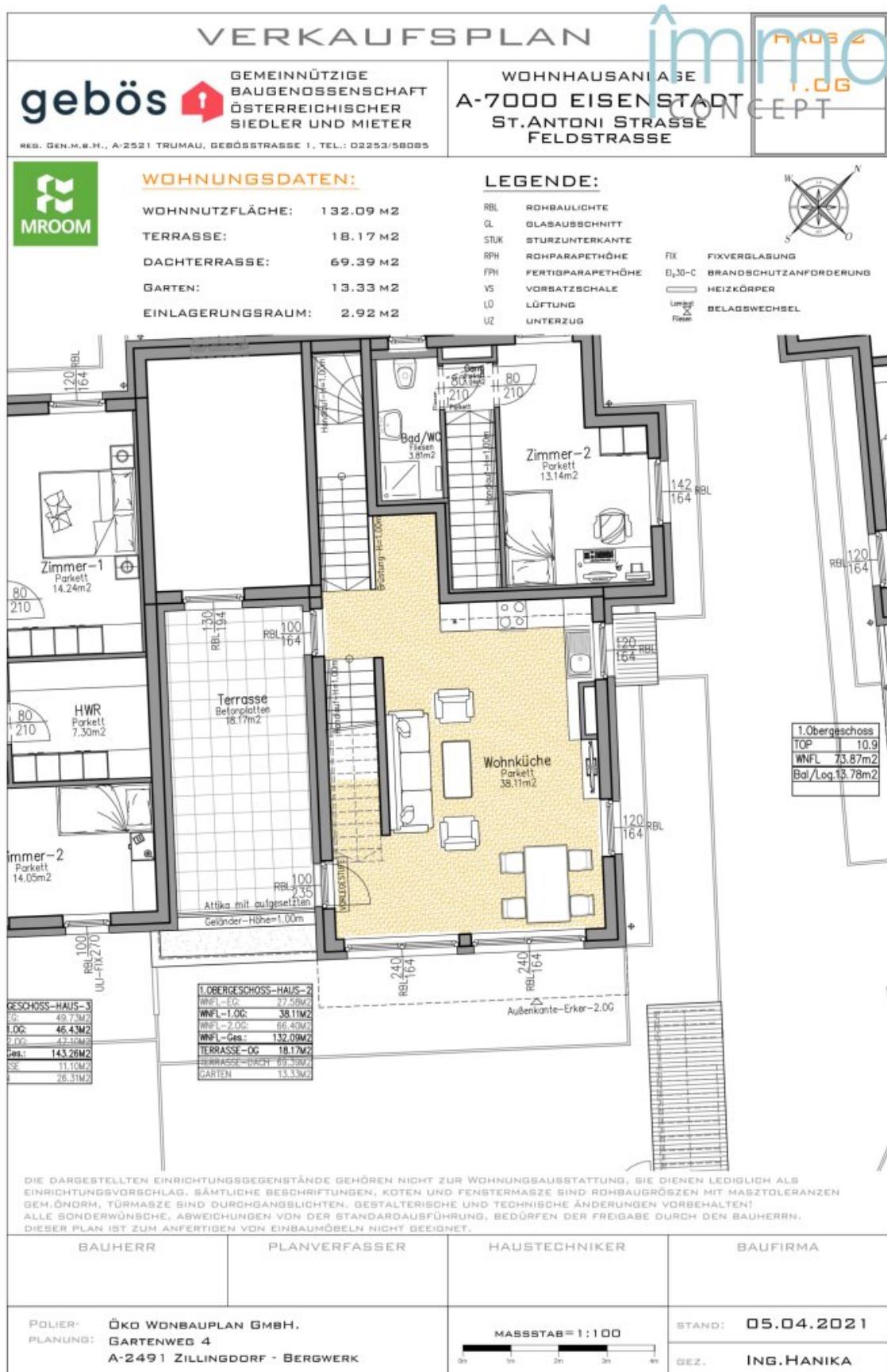
immo  
CONCEPT











## VERKAUFSPLAN

gebös 

RES. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085

WOHNHAUSANLAGE  
A-7000 EISENSTADT  
ST. ANTONI STRASSE  
FELDSTRASSE

2.0G



## WOHNUNGSDATEN:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE:   | 132.09 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE:         | 18.17 m <sup>2</sup>  |
| DACHTERRASSE:     | 69.39 m <sup>2</sup>  |
| GARTEN:           | 13.33 m <sup>2</sup>  |
| EINLAGERUNGSRaUM: | 2.92 m <sup>2</sup>   |

#### LEGENDE:

|      |                   |   |
|------|-------------------|---|
| RBL  | ROHBAUHÖLZTE      |  |
| GL   | GLASAUSSCHNITT    |   |
| STUK | STURZUNTERKANTE   |   |
| RPH  | ROHPARAPETHÖHE    |   |
| FPH  | FERTIGPARAPETHÖHE | Fix<br>Fixverglasung  |
| V5   | VORSATZSCHALE     | B30-C<br>Brandschutzanforderung   |
| LÜ   | LÜFTUNG           | Heizkörper  |
| UZ   | UNTERZUG          | Belagswechsel   |



DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUStATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGsvORSCHLAG. SÄMTLICHE BECRIHFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSEN SIND ROHBAUROGRENZEN MIT MASZTOLERANZEN GEM.ÖNORM, TURMASSE SIND DURCHGANGSBLICHTEN, GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUfFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT EIGEENET.

PEAN 151 2009

BI ANVERBEASER

HAUPTTECHNIKER

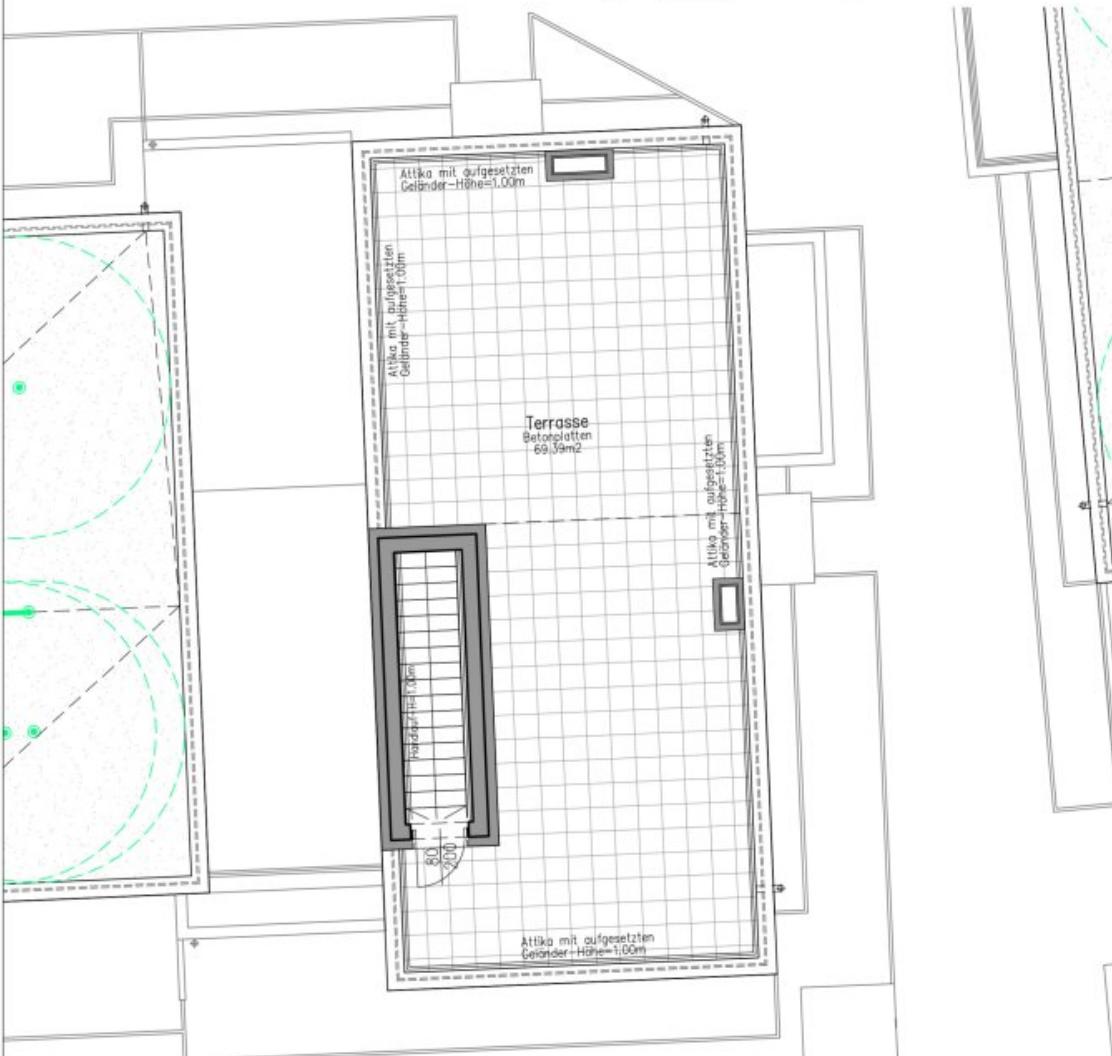
BAUHEIRMA

POLIER- ÖKO WONBAUPLAN GMBH,  
PLANUNG: GARTENWEG 4  
A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK

DE 04 3031

MASSSTAB = 1:100

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 30, No. 3, June 2005  
DOI 10.1215/03616878-30-3 © 2005 by the Southern Political Science Association

| VERKAUFSPLAN  |  | immo CONCEPT  |                                       |  |  |
|---|--|---|---------------------------------------|--|--|
| <b>gebös</b>   | GEMEINNÜTZIGE<br>BAUGENOSSENSCHAFT<br>ÖSTERREICHISCHER<br>SIEDLER UND MIETER | WOHNHAUSANLAGE<br>A-7000 EISENSTADT<br>ST. ANTONI STRASSE<br>FELDSTRASSE  | HAUS D<br>DACH                        |  |  |
| REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085   |  |   |                                       |  |  |
| <b>WOHNUNGSDATEN:</b>   |  | <b>LEGENDE:</b>   |                                       |  |  |
| <br>WOHNNUZFLÄCHE: 132.09 M <sup>2</sup><br>TERRASSE: 18.17 M <sup>2</sup><br>DACHTERRASSE: 69.39 M <sup>2</sup><br>GARTEN: 13.33 M <sup>2</sup><br>EINLAGERUNGSRaUM: 2.92 M <sup>2</sup>  |  | <br>RBL ROHBAULICHTE<br>GL GLASAUSCHNITT<br>STUK STURZUNTERKANTE<br>RPH ROHPARAPETHÖHE<br>FPH FERTIGPARAPETHÖHE<br>VS VORSATZSCHALE<br>LÜ LÜFTUNG<br>UZ UNTERZUG<br>FIX FIXVERGLASUNG<br>B,30-C BRANDSCHUTZANFORDERUNG<br>HEIZKÖRPER HEIZKÖRPER<br>Lamell.<br>Riegel BELAGSWECHSEL |                                       |  |  |
|    |  |   |                                       |  |  |
| <p>DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSausstattung, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGsvorschlag. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND ROHBAUGRÖßen MIT MASZTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMASZE SIND DURCHGANGSЛИCHEN. 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 EIGENET.</p> |  |   |                                       |  |  |
| BAUHERR   | PLANVERFASSER  | HAUSTECHNIKER   | BAUFIRMA                              |  |  |
| POLIER-<br>PLANUNG: ÖKO WOBAUPLAN GMBH,<br>GARTENWEG 4<br>A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK   |  | MASSSTAB = 1:100  | STAND: 05.04.2021<br>GEZ. ING. HANIKA |  |  |

# Objektbeschreibung

zur Vermietung gelangt diese hochwertige 5 Zimmer Neubau Stadt- Reihenhaus mit Garten und Sonnenterrasse und großzügiger Dachterrasse in Top zentraler Lage Eisenstadt.

Die Gesamtwohnfläche dieses einmaligen Objektes beträgt ca. 132m<sup>2</sup> und bietet folgend angenehme Flächen;

## **Stadthaus 25.1**

### **EG:**

- großzügiger Vorräum
- Badezimmer bodengleicher Dusche, Toilette, Handtuchtrockner
- loftartiges Zimmer
- Innenstiege

### **1.OG**

- Wohnraum offen zur Küche ca. 38 m<sup>2</sup>

großzügige Glasflächen

- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>

### **2.OG**

- Galerie
- 3 Schlafzimmer ca. 11, 12 und 19 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Toilette
- Aufgang zur einmaligen Dachterrasse mit traumhaften Weitblick über die Stadt, ins Wulkatal und bis zum St. Margarethner Berg.

Der Grundriss mit der teilweise offenen Innentreppe ist äußerst praktikabel gestaltet. Durch die optimale Ausrichtung präsentiert sich das Stadthaus sehr hell und freundlich.

Ein ganz besonders Highlight ist die knapp 70 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit 360° Rundumblick

über die Stadt und darüber weit hinaus.

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, Kunststoff/Alufenster, außenliegende Sonnenschutzraffstores, Fußbodenheizung, hochwertiger Eichen Parkett, attraktive Badezimmer Gestaltung, bodengleich verflieste Dusche, Handtuchtrocknerheizkörper, 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/ angemietet werden. Die Ausstattung mit einer Wallbox am Parkplatz mit 11 KV ist möglich.

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

Heizung und Warmwasserversorgung über Fernwärme Energie Burgenland.

Ein Bezug ist kurzfristig möglich.

Für den Mieter - provisionsfrei.

### **flexible Erwerbsvarianten: Mietkauf oder Mietvariante 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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap