

**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 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	13,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m² * 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



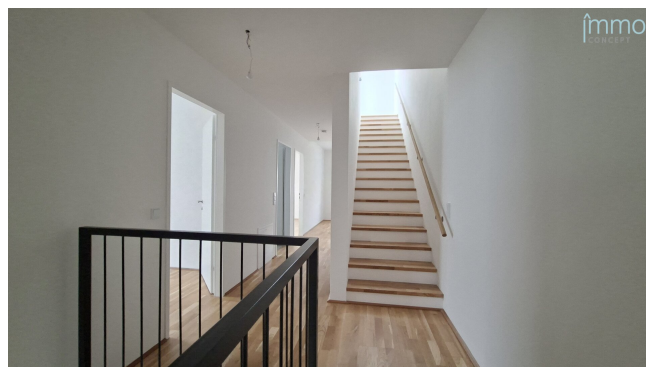
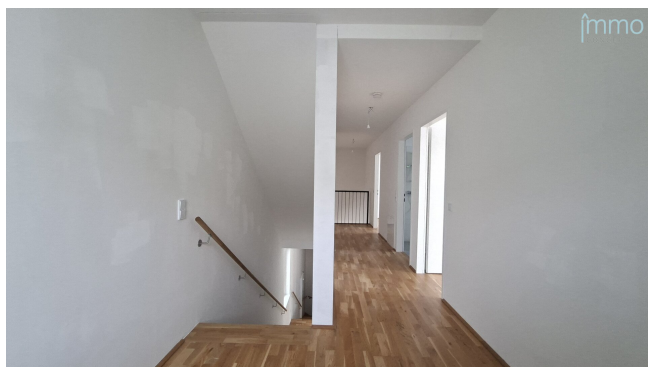
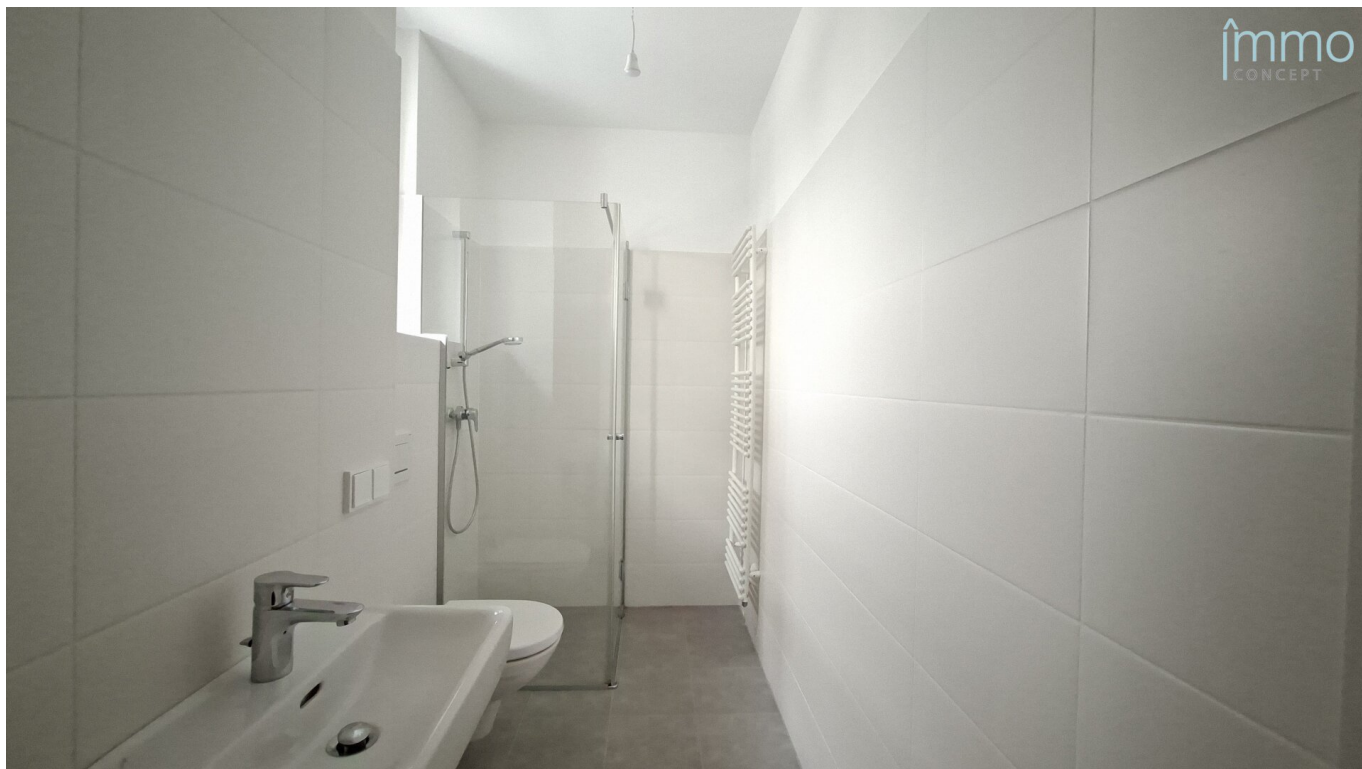
**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20

















# VERKAUFSPLAN

**gebös**

GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

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

WOHNHAUSANLAGE  
A-7000 EISENSTADT  
ST.ANTONI STRASSE  
FELDSTRASSE

HAUS 2  
EG

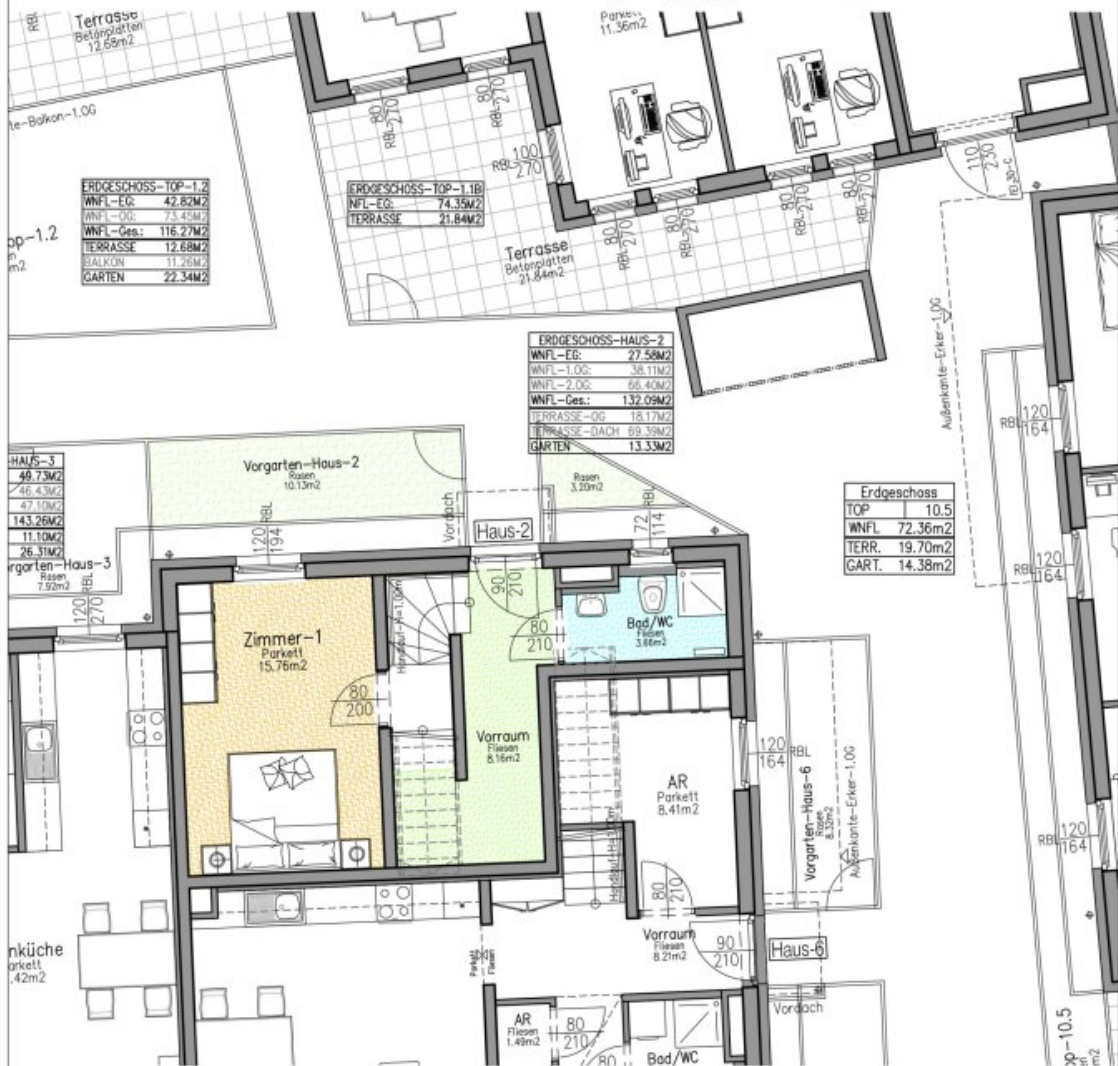


## WOHNUNGSDATEN:

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 ROHBAULICHTE  
GL GLASAUSCHNITT  
STUK STURZUNTERKANTE  
RPH ROHPARAPETHÖHE  
FPH FERTIGPARAPETHÖHE  
VS VORSATZSCHALE  
LÜ LÜFTUNG  
UZ UNTERZUG  
FIX FIXVERGLASUNG  
D,30-C BRANDSCHUTZANFORDERUNG  
HEIZKÖRPER  
BELASTWECHSEL



DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSBEDINGUNGEN GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSBAUSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖßEN MIT MASSTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMASSE 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 GEEIGNET.

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



# VERKAUFSPLAN

**gebös**



GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

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

WOHNHAUSANLAGE  
A-7000 EISENSTADT  
ST.ANTONI STRASSE  
FELDSTRASSE

HAUS 2  
1.OG  
CONCEPT

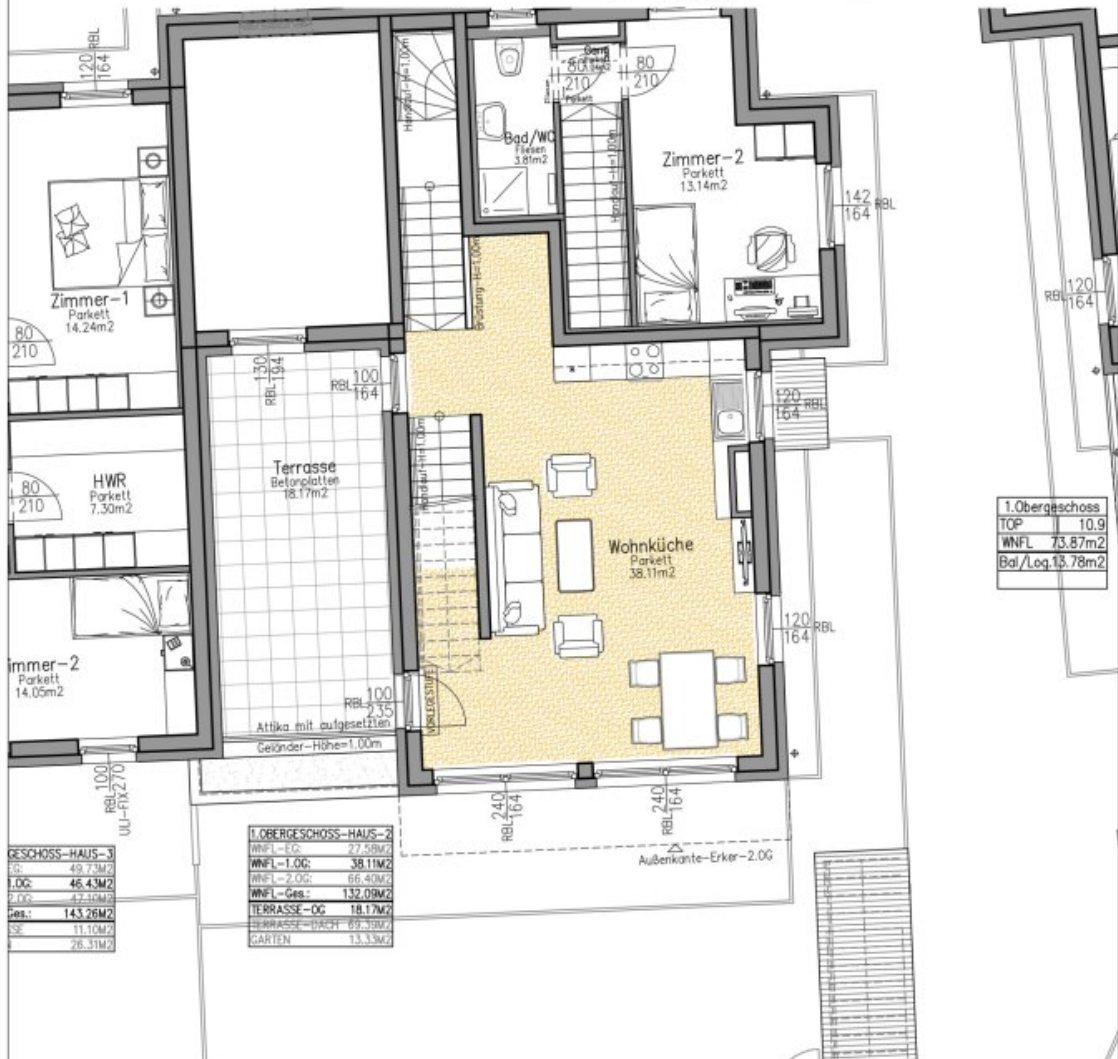


## WOHNUNGSDATEN:

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 ROHBAULICHTE  
GL GLASAUSCHNITT  
STUK STURZUNTERKANTE  
RPH ROHPARAPETHÖHE  
FPH FERTIGPARAPETHÖHE  
VS VORSATZSCHALE  
LÜ LÜFTUNG  
UZ UNTERZUG  
FIX FIXVERGLASUNG  
D,30-C BRANDSCHUTZANFORDERUNG  
HEIZKÖRPER  
BELASTWECHSEL



GESCHOSS-HAUS-3	
1.OG	49.73m <sup>2</sup>
2.OG	46.43m <sup>2</sup>
3.OG	47.93m <sup>2</sup>
Ges.	143.26m <sup>2</sup>
SE	11.10m <sup>2</sup>
GE	28.31m <sup>2</sup>

1.OBERGESCHOSS-HAUS-2	
WNFL-EG	27.59m <sup>2</sup>
WNFL-1.OG	38.11m <sup>2</sup>
WNFL-2.OG	66.40m <sup>2</sup>
WNFL-Ges.	132.09m <sup>2</sup>
TERRASSE-OG	18.17m <sup>2</sup>
TERRASSE-DACH	69.39m <sup>2</sup>
GARTEN	13.33m <sup>2</sup>

1.Obergeschoss	
TOP	10.9
WNFL	73.87m <sup>2</sup>
Bal/Log	13.78m <sup>2</sup>

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSBEDINGUNGEN GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSBAUSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖßEN MIT MASZTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMASSZE 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 GEEIGNET.

BAUHERR	PLANVERFASSER	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA
POLIER- PLANUNG:	ÖKO WONBAUPLAN GMBH, GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	MASSTAB = 1:100 0m 1m 2m 3m 4m	STAND: 05.04.2021 GEZ. ING. HANIKA

# 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

HAUS 2  
2.OG  
CONCEPT



## 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 ROHBAULICHTE  
GL GLASAUSCHNITT  
STUK STURZUNTERKANTE  
RPH ROHPARAPETHÖHE  
FPH FERTIGPARAPETHÖHE  
VS VORSATZSCHALE  
LÜ LÜFTUNG  
UZ UNTERZUG

FIX FIXVERGLASUNG  
D<sub>30-C</sub> BRANDSCHUTZANFORDERUNG  
HEIZKÖRPER  
BELASTWECHSEL



DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSBEDINGUNGEN GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSBAUSATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖßEN MIT MASZTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMAßE 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 GEEIGNET.

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

# VERKAUFSPLAN

**gebös**



GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

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

WOHNHAUSANLAGE  
A-7000 EISENSTADT  
ST. ANTONI STRASSE  
FELDSTRASSE

HAUS 2  
DACH  
CONCEPT

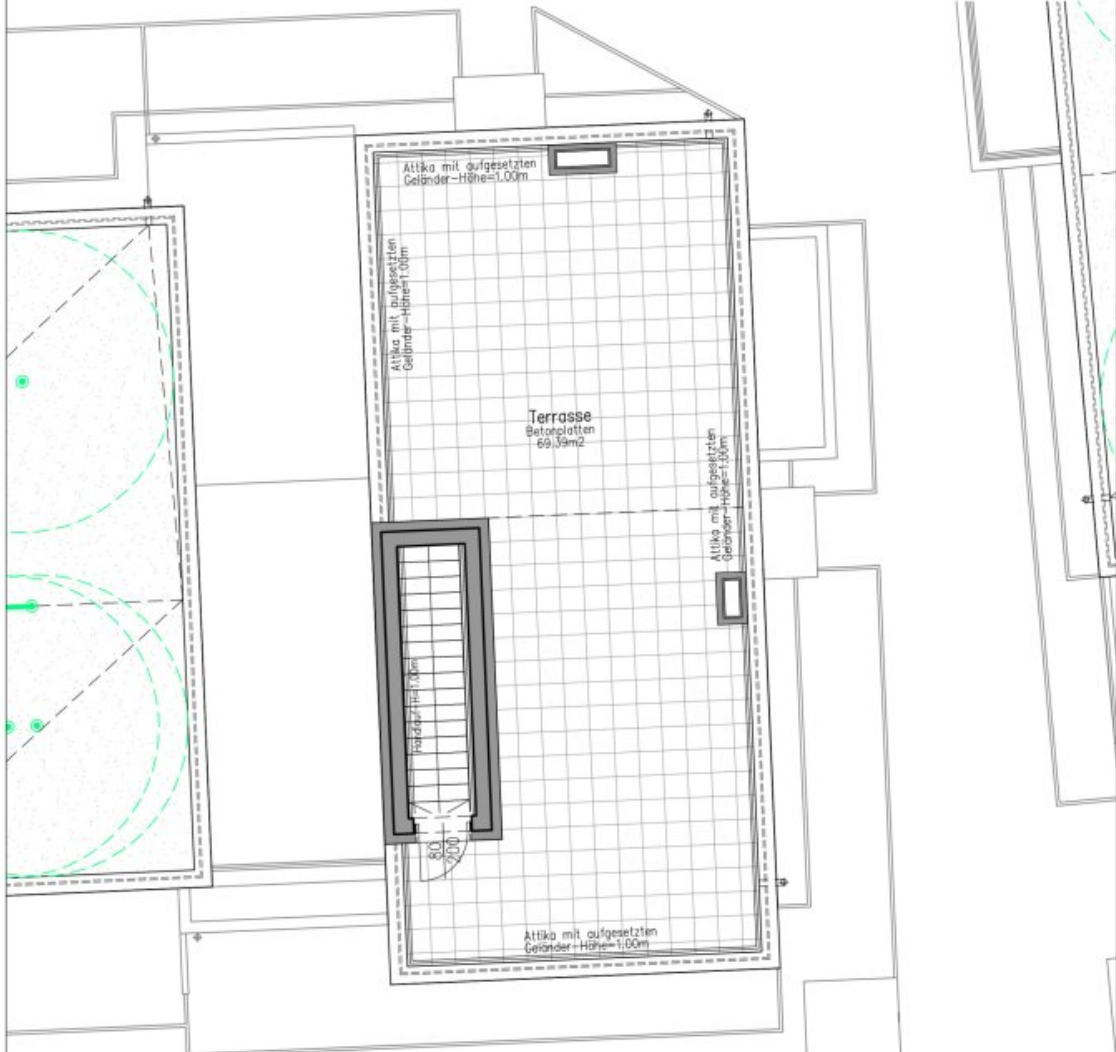


## WOHNUNGSDATEN:

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 ROHBAULICHTE  
GL GLASAUSCHNITT  
STUK STURZUNTERKANTE  
RPH ROHPARAPETHÖHE  
FPH FERTIGPARAPETHÖHE  
VS VORSATZSCHALE  
LÜ LÜFTUNG  
UZ UNTERZUG  
FIX FIXVERGLASUNG  
D<sub>30-C</sub> BRANDSCHUTZANFORDERUNG  
HEIZKÖRPER  
BELASTWECHSEL



DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSBEGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSBAUSATTUNG, 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, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.  
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET.

BAUHERR

PLANVERFASSER

HAUSTECHNIKER

BAUFIRMA

POLIER- PLANUNG: ÖKO WONBAUPLAN GMBH.  
GARTENWEG 4  
A-2491 ZILLINGSDORF - BERGWERK

MASSTAB = 1 : 100



STAND: 05.04.2021

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 Vorraum
- 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 Doppelmaklers – 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