

## **3-Zimmer Dachgeschoßwohnung + Loggia für die kleine Familie!**



**Objektnummer: 5660/7867**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	181.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	348,15 €

## Ihr Ansprechpartner

### Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

T +43 1 9978064  
H +43 664 230 73 73

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



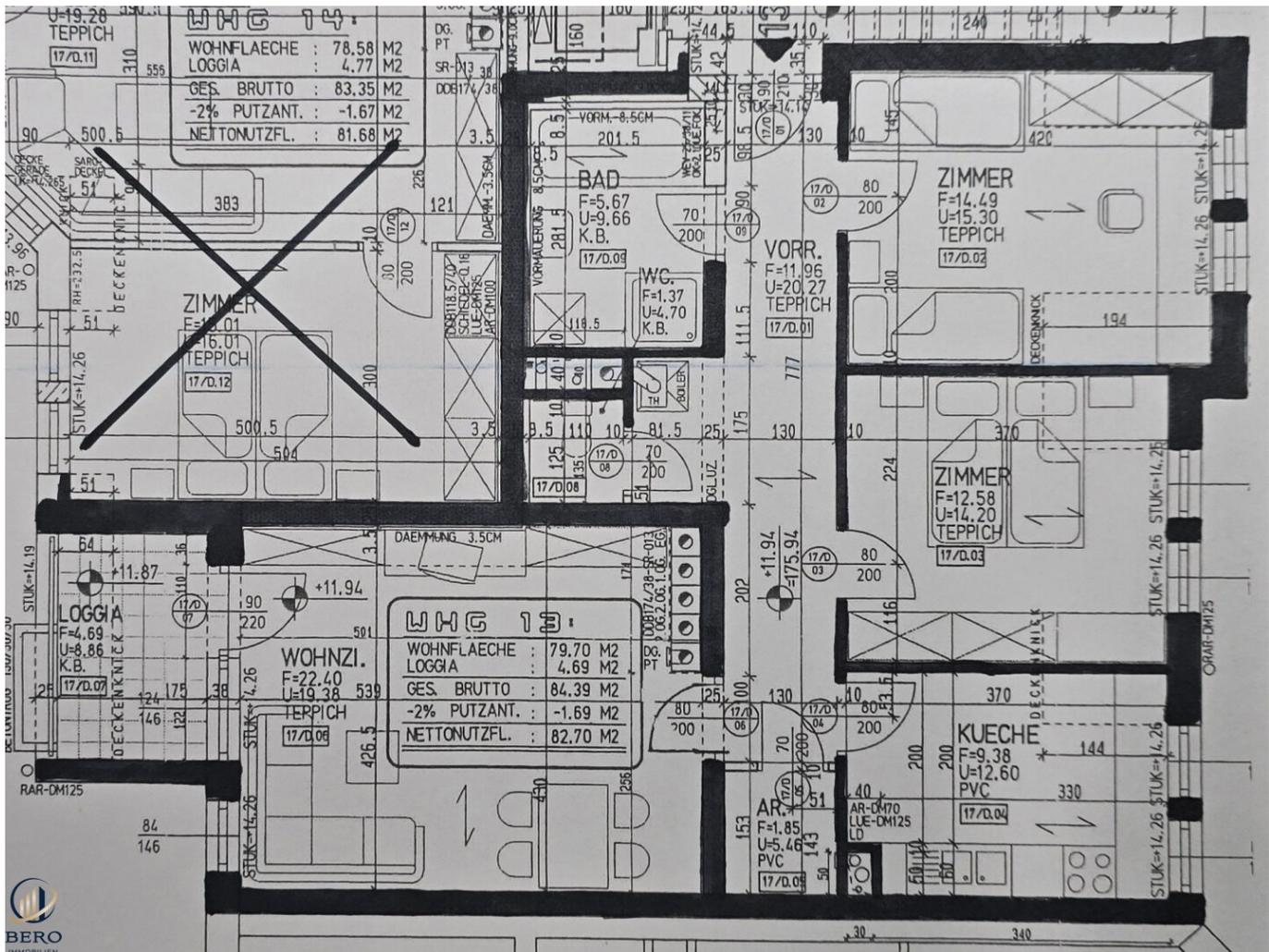












## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen diese **helle Dachgeschoßwohnung** im 5. Liftstock in einer **beliebten Wohnsiedlung in der Bahnstraße**.

### Highlights:

- **gute Raumaufteilung inkl. südwestseitiger Loggia**
- **Dachgeschoß fast ohne Dachschrägen**
- **attraktives Preis-Leistungsverhältnis**

Schon beim Betreten des zentralen Vorzimmers fällt Ihnen die angenehme und durchdachte Raumaufteilung auf.

Das elegante **Wohnzimmer mit Zugang zur südwestseitigen Loggia** bildet dabei das Herz der

Wohnung.

Das moderne Badezimmer verfügt neben der **Badewanne** auch noch über eine große **Dusche**.

Die **beiden Schlafzimmer** sind Richtung Nordosten ausgerichtet und dadurch auch im Sommer kühl.

Die fast **10m<sup>2</sup> große Küche** verfügt über alle Geräte und bietet für das schnelle Frühstück ausreichend Platz.

Der angrenzende Abstellraum eignet sich ideal auch als Speisekammer.

### Ausstattung:

Geheizt wird mittels einer **Gasetagenheizung**.

Die **Kunststofffenster** verfügen über **Außenrolläden** und zum Teil **Insektenschutz**.

Zur Wohnung muss ein **PKW-Garagenplatz um 15.000.-** mitgekauft werden.

Im Reparaturfonds befinden sich fast **68.000.- Euro**.

### **Lage/Infrastruktur:**

In fußläufiger bzw. kurzer Fahrdistanz gibt es neben dem Bahnhof auch noch mehrere Einkaufsmöglichkeiten:

- **EZE Einkaufszentrum Eisenstadt** – großes Shoppingcenter mit vielen Geschäften.
- **STOP SHOP Eisenstadt** – weiteres Einkaufszentrum mit Shops.
- **Haidäcker Park** – Shopping-Area mit diversen Shops.

Für Anleger ist diese Wohnung aufgrund des Mietrechtsgesetzes nicht geeignet.

**Fazit: Dieses Zuhause ist mehr als eine Wohnung** – es ist der Rückzugsort für eine Familie über den Dächern Eisenstadts,

wo Lebensqualität und gute Infrastruktur zusammenfinden.

Entdecken Sie die Vorteile dieser charmanten Dachgeschoßwohnung!

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und fordern Sie jetzt das Expose mit weiteren

Unterlagen an.

**Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder**

**[uwe.fallmann@bero-immobilien.at](mailto:uwe.fallmann@bero-immobilien.at)**.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap