

**Erstbezug – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit  
lichtdurchfluteten Räumen**



**Objektnummer: 1939/217107**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	852,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	623,52 €
<b>Kaltmiete</b>	750,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,26 €
<b>Heizkosten:</b>	22,20 €
<b>USt.:</b>	79,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

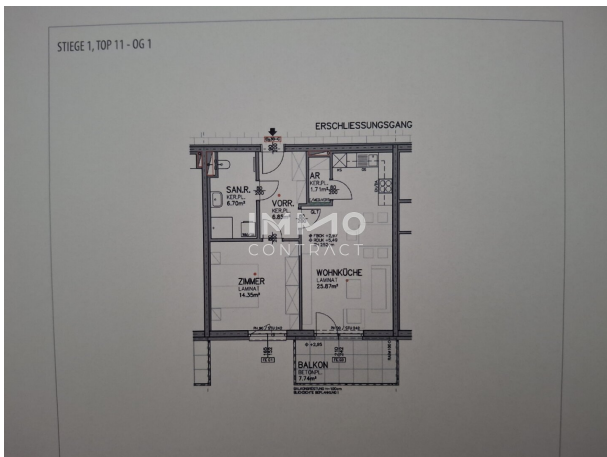


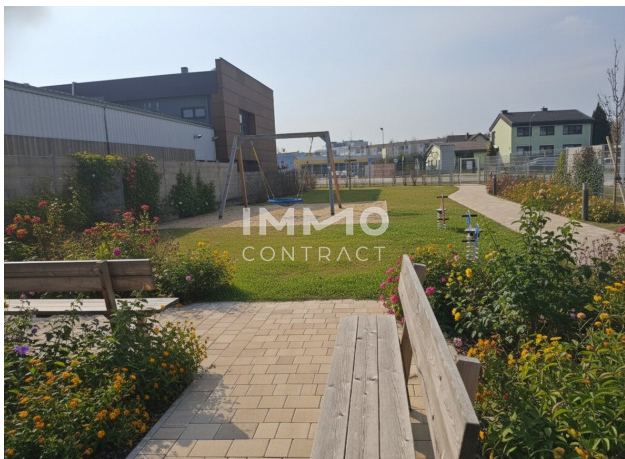
**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17









# Objektbeschreibung

## Ankommen und Zuhause sein

Willkommen in zwei modernen, zweigeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 46 hochwertigen Wohnungen. Diese stilvollen Mietwohnungen bieten modernen Wohnkomfort und sind ab sofort verfügbar – aktuell stehen noch 23 attraktive Einheiten zur Vermietung. Die Neubauwohnungen zeichnen sich durch hohe Energieeffizienz und eine angenehme Wohnatmosphäre aus und eignen sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause zum Wohlfühlen suchen.

Die Mietdauer ist unbefristet, mit einer Kaufoption nach mindestens 5 Jahren.

Für diese traumhaften Wohnungen ist ein einmaliger Finanzierungsbeitrag zwischen 15.000 € und 20.952 € erforderlich. So profitieren Sie vom flexiblen Modell „zuerst mieten – später kaufen“.

Ein besonderes Highlight: Bis zum 31.12.2026 können Sie den PKW-Abstellplatz sowie den Tiefgaragenplatz kostenfrei nutzen – ein exklusiver Vorteil für Ihr neues Zuhause!

## Das Projekt im Überblick

- 2 - 3 Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 55 m<sup>2</sup> bis 74 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche
- Freifinanzierte Mietwohnungen mit Kaufoption
- Hochwertige Bauweise mit modernen Energiestandards
- Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Kinderspielplatz

- Tiefgarage
- Stellplätze im Freien

### **Ausstattungshighlights**

- Eichenparkettböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollos
- Gegensprechanlage mit Video

### **Lage**

Die Lage des Objekts bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A3 in Richtung Eisenstadt, was Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Städte und Regionen ermöglicht. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren Alltag bequem und praktisch gestalten. Für Freizeit- und Erholungsaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Highlights: Neben der belebten Fußgängerzone und dem romantischen Schloss Esterházy, das zum Verweilen und Entdecken einlädt, befindet sich auch ein angrenzendes Freibad. Darüber hinaus bietet die Haydnstadt eine Vielzahl kultureller Möglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen.

Fotos von ©IC

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 <1.500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap