

# **AN DER MANDELALLEE - Idyllisches Wohnen in Miete mit Kaufoption | provisionsfrei**



**Objektnummer: 462**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

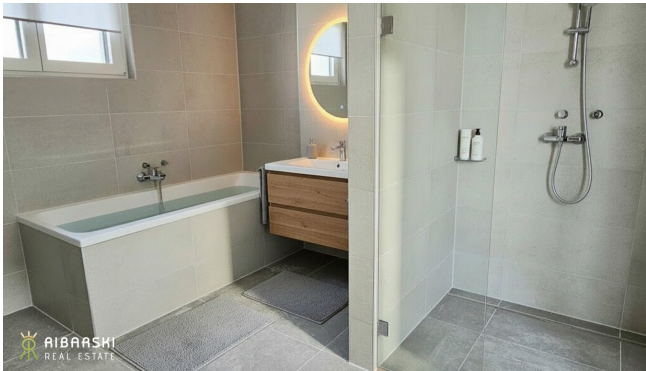
Adresse	Mandelallee 1
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	45,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Gesamtmiete	1.424,35 €
Kaltmiete (netto)	1.121,61 €
Kaltmiete	1.295,77 €
Betriebskosten:	164,21 €
USt.:	128,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

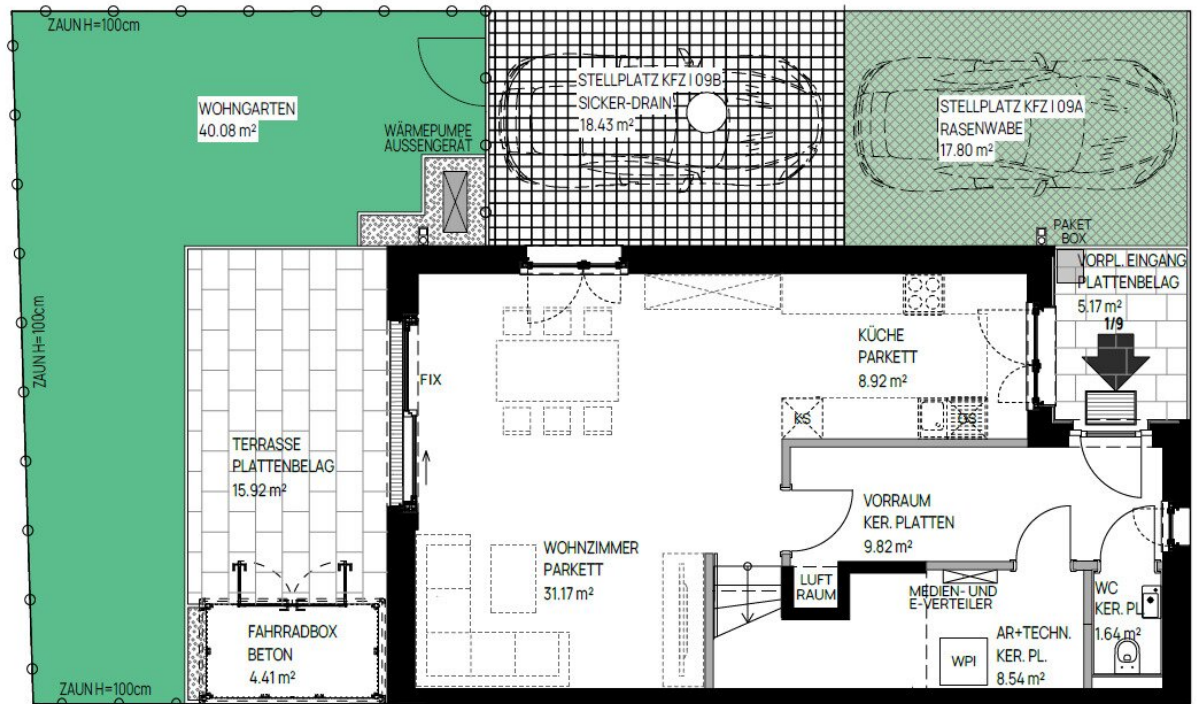
## Ihr Ansprechpartner





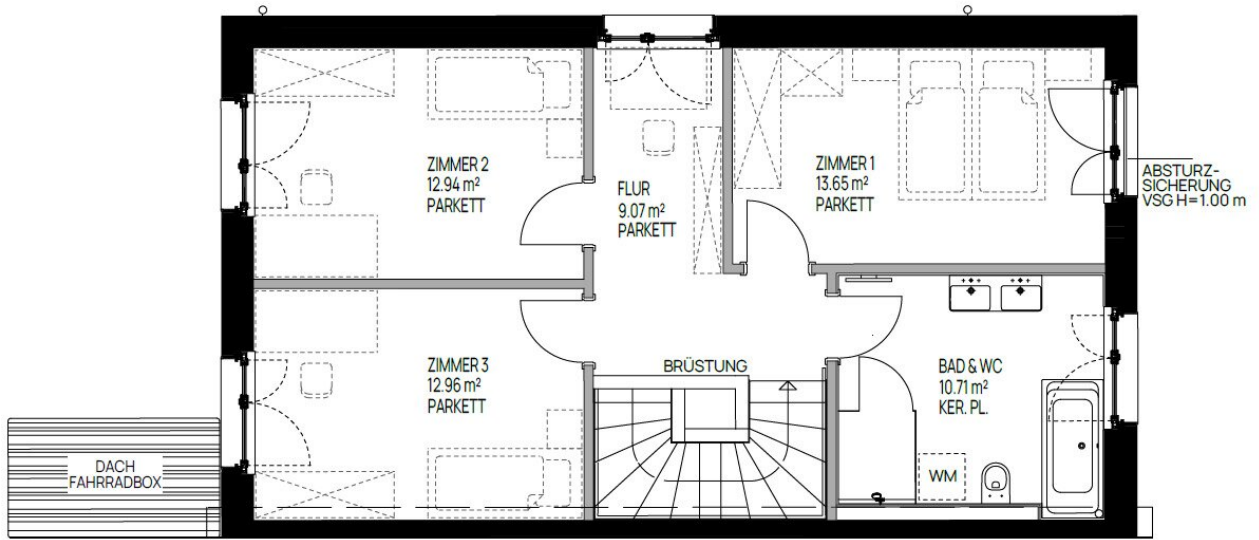






M 1:100





# AN DER MANDELALLEE

7000 Eisenstadt, Mandelallee 1



Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Mobiliarangebote und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 24.10.2025. Änderungen vorbehalten.

## ÜBERSICHTSPLAN



- LEGENDE**
- WOHNHEITEN (DOPPELHAUS / WOHNUNGEN, EINZELHAUS / WOHNUNGEN)
  - ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ
  - MÜLLSAMMELSTELLE
  - RAD-GEHWEG
  - ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
  - TRAFOSTATION
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - ABGRENZUNG WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT



**BALMEISTER JOSEF PANIS**  
Architekt & OÖ NZ

**PLANUNG & BAULEITUNG**

2020-2025

**Bauträger: Österreichisches Siedlungswerk**  
 Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
 Feldgasse 6-8 · 1080 Wien

**ösw.at**

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Eisenstadt-Kleinhöflein

Das exklusive Wohnbauprojekt "AN DER MANDELALLEE" entsteht in idyllischer Lage zwischen Weingärten in Eisenstadt-Kleinhöflein. In ruhiger und naturnaher Umgebung realisiert das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW) hochwertige Doppel- und Einfamilienhäuser in gehobener und schlüsselfertiger Ausstattung.

## Freifinanzierte Miete mit Kaufoption

- 12 Doppelhaushälften und 4 Einzelhäuser
- Kaufoption nach 10 Jahren
- Wohnfläche 118m<sup>2</sup> bis 128m<sup>2</sup>
- Jeweils ein eigener Garten bis 115m<sup>2</sup>
- Zwei Stellplätze pro Haus
- Großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen  
EG: Küche, Wohnzimmer, WC, Abstellraum | OG: 3 Zimmer, Bad
- Hochwertige Fertigteile-Ziegelmassivbauweise
- Eichenparkett geklebt
- Außenliegender Sonnenschutz
- Große Fensterflächen

- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
  
- Bauteilaktivierung

Bitte beachten Sie den Finanzierungsbeitrag bei den Preisinformationen. Dieser wird vor Übergabe des Hauses vorgeschrieben.

## **Modernes Wohnen zwischen Weingärten**

Die **Südzeile** der Mandelallee besticht durch ihren Blick auf Weingärten und umfasst 8 Doppelhaushälften und ein Einzelhaus. Die **Nordzeile** mit 4 Doppelhaushälften und 3 Einzelhäusern bietet auf der Rückseite eine malerische Aussicht auf die Stadtpfarrkirche Kleinhöflein. Auf zwei Geschossen bieten die Häuser großzügige Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung.

Die **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Betonkernaktivierung** sorgt für eine nachhaltige Beheizung sowie angenehme Temperaturen im Sommer. **Außenliegender Sonnenschutz** macht die Häuser sommerfit und teils bodentiefe Fenster garantieren lichtdurchflutete Räume. Zudem verfügt jedes Haus über **zwei Stellplätze im Freien** sowie einen **privaten Garten**, der Raum für Erholung und Entspannung bietet.

## **Ländlich und doch urban**

Die Mandelallee ist der ideale Wohnort für Familien und Paare, denn das Projekt vereint das Beste aus zwei Welten: Unmittelbarer **Naturbezug** und gleichzeitig **urbane Nähe** zur historischen Altstadt von Eisenstadt. In nur 5 Autominuten oder 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie den Bahnhof Eisenstadt – perfekt für Pendler. Das Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem berühmten Schloss Esterházy liegt nur 15 Gehminuten entfernt. Wien ist mit dem Auto in 45 erreichbar. Für Familien ist die ruhige, verkehrsarme Lage ideal für eine sichere und lebenswerte Atmosphäre.

## **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? >>> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [Linkedin](#).

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 <1.225m  
Apotheke <1.125m  
Klinik <6.750m  
Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <725m  
Kindergarten <1.325m  
Universität <1.525m  
Höhere Schule <2.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <800m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Bank <975m  
Geldautomat <1.275m  
Post <850m  
Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <1.875m  
Bahnhof <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap