

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



Objektnummer: 464

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mandelallee 1
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,71 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	93,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.504,60 €
Kaltmiete (netto)	1.181,04 €
Kaltmiete	1.368,72 €
Betriebskosten:	146,92 €
USt.:	135,88 €
Infos zu Preis:	

Die Position Reparaturrücklage entspricht der Verwohung des Finanzierungsbeitrages.

Provisionsangabe:

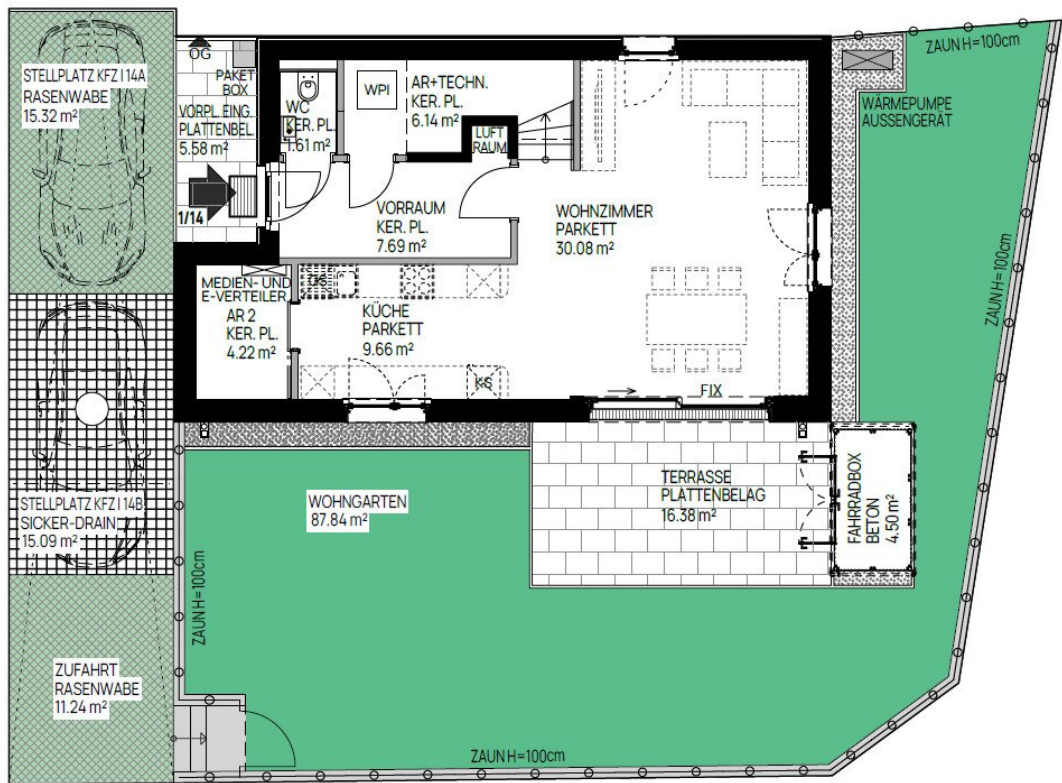
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



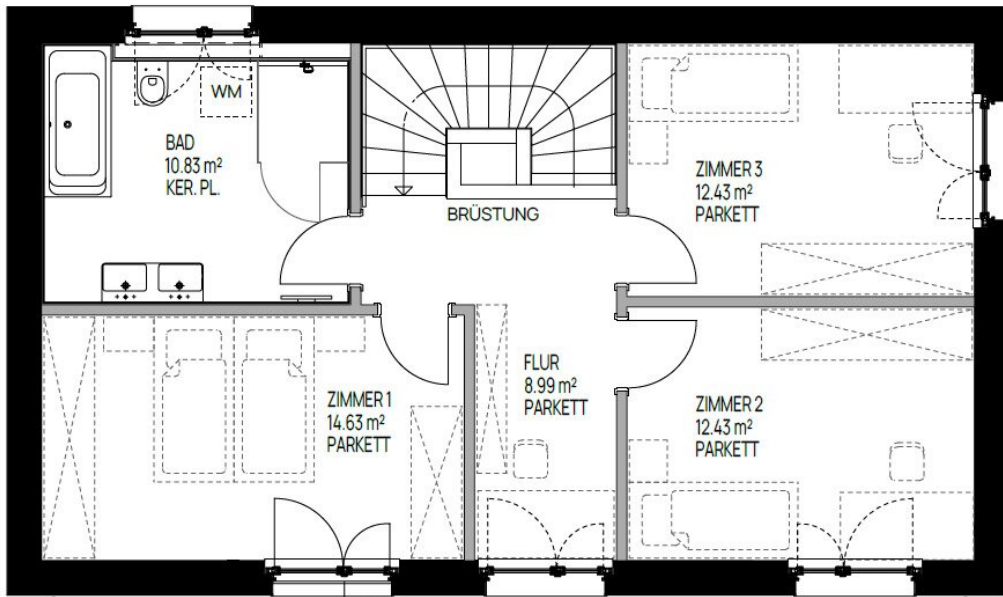






M1:125





BAD
10.83 m²
KER. PL.

BRÜSTUNG

ZIMMER 3
12.43 m²
PARKETT

ZIMMER 1
14.63 m²
PARKETT

FLUR
8.99 m²
PARKETT

ZIMMER 2
12.43 m²
PARKETT

ABSTURZ-
SICHERUNG
VSG H=1.00 m



AN DER MANDELALLEE

7000 Eisenstadt, Mandelallee 1



Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Mobiliarangebotsliste 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 WOHNSIEGENTUMSOBJEKT



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 zum Preis aus heutiger Sicht, mit einer maximalen Indexierung von 2% pro Jahr
- Teilanrechnung der Miete in Höhe von monatlich € 3,70 pro Nutzwert
- Wohnfläche 118m² bis 128m²
- Jeweils ein eigener Garten bis 115m²
- 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 und kann bei Kauf des Hauses minus 1% Verwohnung pro Jahr in Abzug gebracht werden.

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 Kaufpreis aus heutiger Sicht für dieses Haus beträgt € 620.000,-.

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