

**Wunderschöne Terrassenwohnung in Niedrigenergie -  
78m<sup>2</sup>, Wohnküche, 2 Zimmer, Südwestbalkon, 2  
Garagenplätze!**



**Objektnummer: 960/74936**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,51 €
<b>USt.:</b>	24,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

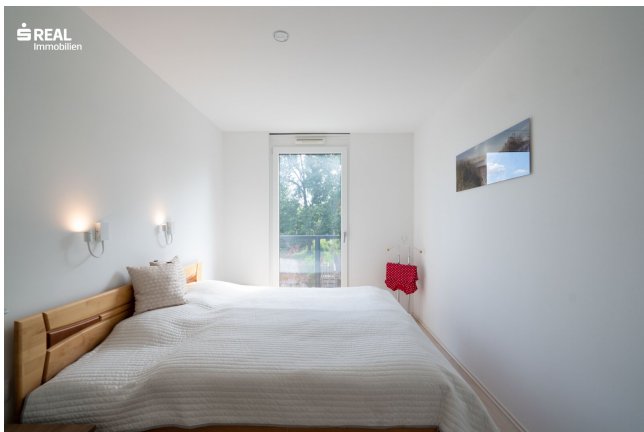
## Ihr Ansprechpartner



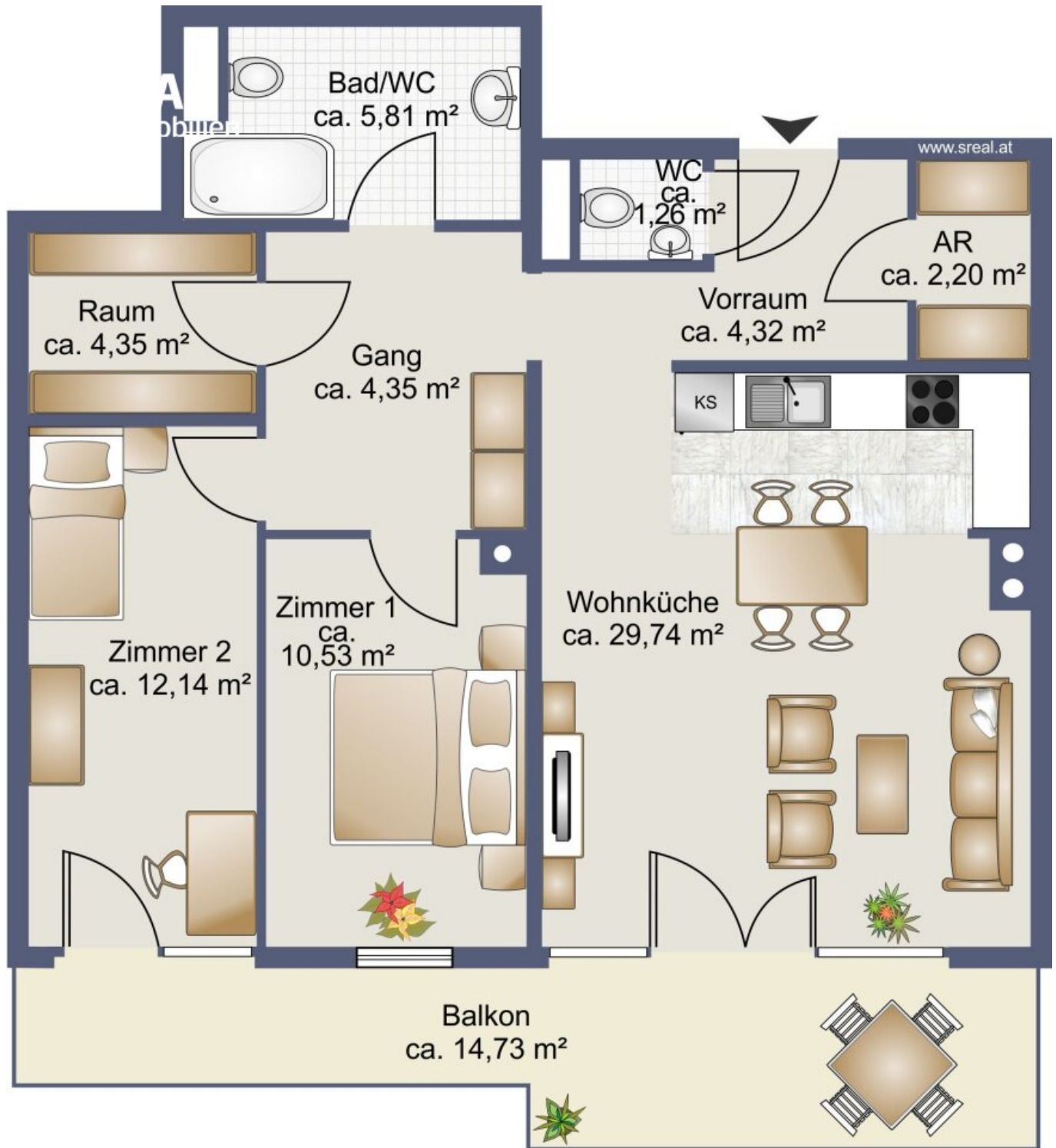
**Andreas Vanek**











Skizze

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, gepflegte und komplett möblierte Terrassenwohnung befindet sich in einem 2016-2017 errichteten Niedrigenergie Neubau im 1. Liftstock und ist nach Südwesten auf den Garten, in Ruhelage ausgerichtet!

Das ebenerdige Garagen/Kellergeschoß ist barrierefrei zugänglich, einerseits über das Garagentor, andererseits über einen Verbindungsraum in dem Fahrräder abgestellt werden können und welcher Zugang zum Lift ermöglicht. Über eine Außentreppe gelangt man zum oben gelegenen "Erdgeschoß". Die Terrassenwohnung befindet sich eine Etage höher und darüber befindet sich noch das Dachgeschoß.

Die Wohnung verfügt über eine große Wohnküche, ein separates Schlafzimmer sowie ein Kabinett, welche alle drei Zugang zur südwestlich ausgerichteten Außenfläche haben. Des Weiteren ist ein Abstellraum, eine getrennte Toilette, ein Duschbad mit weiterer Toilette und ein Schrankraum verfügbar.

Alle 3 Räume sind mit jeweils einer Klimaanlage ausgestattet, die 3-fach Kunststoff-Fenster von Internorm verfügen über elektrische Außenrollos, auf der Terrasse befindet sich auch eine Markise welche herausgekurbelt werden kann. Hochwertige Laminat-, Parkett- und Fliesenböden zieren die Böden, geheizt wird mittels Gaszentral-Brennwertgerät über eine Fußbodenheizung. Die 5-fach-Sicherheitstüre mit Doppelfalzzarge ist aus Vollholz und das Gebäude ist mit Sonnenkollektoren ausgestattet.

Zur Wohnung gehören zwei Garagenplätze im Eigentum sowie ein eigenes Kellerabteil, ca. 3x2m.

Gartenseitig ist ein kleiner Kinderspielplatz für Kleinkinder für alle zugänglich.

Kabel- und SAT Anschlüsse sind vorhanden.

Die Nähe zur Innenstadt, sowie Busverbindungen und Ärzten ist in Kürze gegeben.

**Kaufpreis: EUR 430.000,-**

**BK inkl. RL und BK-Garagenplätze: EUR 329,64**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung**? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

Hier gelangen Sie zum **s REAL 360°**

**Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3084974?accessKey=66bf>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.