

Exklusives Einfamilienhaus mit 340 m² Wohnfläche, Designergarten & modernster Haustechnik



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22083

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kajetangasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	340,00 m ²
Nutzfläche:	400,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.348.000,00 €
Betriebskosten:	280,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

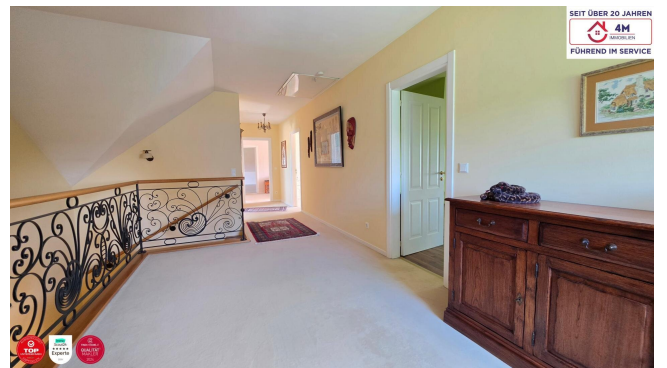
Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

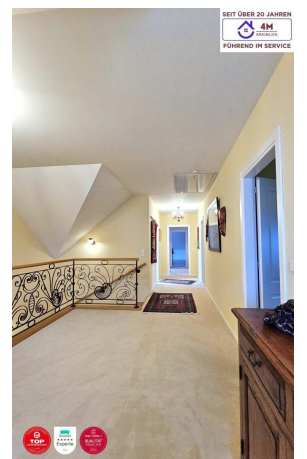
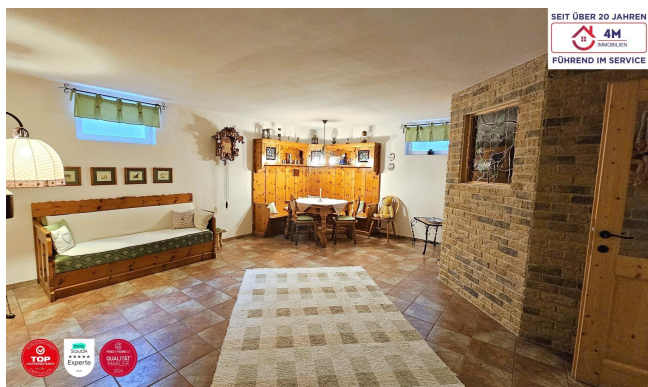


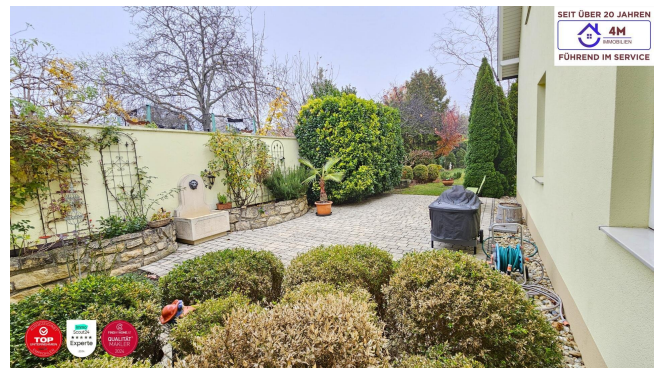














SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus wurde in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet und bietet 340 m² Wohnfläche auf zwei Etagen mit modernster Haustechnik, 57 m² Doppelgarage sowie einem beeindruckenden Designergarten. Auf Wunsch mit erweiterbarem Grundstück, erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Komfort, Effizienz und Wohnqualität.

Diese Immobilie ist in dieser Qualität, Größe und Flexibilität eine echte Rarität am Markt.

Eckdaten der Immobilie

- Wohnfläche: ca. 340 m² (EG + OG)
- Baujahr: 2007
- Bauweise: Ziegelmassiv, Baumeisterhaus
- 60m² beheizter Keller mit Kellerstube und Weinkeller
- 8 Zimmer
- 3 Terrassen (Nordwest, Nordost, Südost – gepflastert)
- 1 Doppelgarage: 57 m² inkl. Abstellraum

Raumaufteilung:

Erdgeschoss - Fußbodenheizung

- Vorraum / Diele
- 4 Zimmer
- Große Landhausküche mit Abstellraum
- Wohnbereich mit Kamin & Gartenblick
- Gäste-WC
- Badezimmer mit WC

Obergeschoss – Radiatorenheizung

- 4 Zimmer
- Vorraum
- Badezimmer mit WC

Kellerbereich (ca. 60 m²)

- Technikraum
- Vorraum
- 1 Zimmer
- Weinkeller
- WC

Haustechnik & Ausstattung

- Luft-Wärmepumpe für Heizung (Vaillant) – Kühlfunktion möglich
- Luft-Wärmepumpe für Warmwasser (Bösch)
- Photovoltaik 9,8 kWp auf 3 Dachseiten – Überschusseinspeisung
- E-Ladestation oder Speicher jederzeit nachrüstbar
- Alarmanlage mit Rundumüberwachung & Bewegungsmelder
- A1-Verkabelung, SAT-TV, Internet über Powerline (DIVOLO) + flächendeckendes WLAN

Fazit:

Ein außergewöhnlich gepflegtes und energieeffizientes Einfamilienhaus, das durch seine massive Bauweise, hochwertige Ausstattung, flexible Raumaufteilung und den traumhaften Designergarten überzeugt. Zusammen mit der optionalen Grundstückserweiterung bietet dieses Objekt eine seltene Kombination aus höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre.

Lage:

Die Umgebung ist vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und bietet eine ruhige, dennoch gut erreichbare Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die unmittelbare Nähe zum Leithagebirge genießen Sie reizvolle Ausblicke und ein spürbares Naturflair, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Als Landeshauptstadt verfügt Eisenstadt über eine hervorragende Infrastruktur: öffentliche Verkehrsmittel, eine sehr gute Autobahn- bzw. Schnellstraßenanbindung sowie zahlreiche Nahversorger sind schnell erreichbar.

öffentliche Anbindung:

Bus: Georg (350 Meter entfernt) im 15 Minutentakt zum Bahnhof
Bahnhof: Eisenstadt, REX 64, R64, REX65

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Erich Schuller
unter +43 664 51 55 837
oder per E-Mail: schuller@4m-immo.at

zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.750m
Klinik <8.250m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.250m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap