

CAMPO REAL: Charmantes STADTHAUS in Eisenstadt für Wohnen, Arbeit und Freizeit



Objektnummer: 3312

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Kleinhöflein im Burgenland
Baujahr:	1955
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Nutzfläche:	194,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	4
Keller:	68,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.140,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.a Eva Bader

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Redlriedweg 23
7000 Eisenstadt

Außenbereich Entwurf 1



Außenbereich Entwurf 2

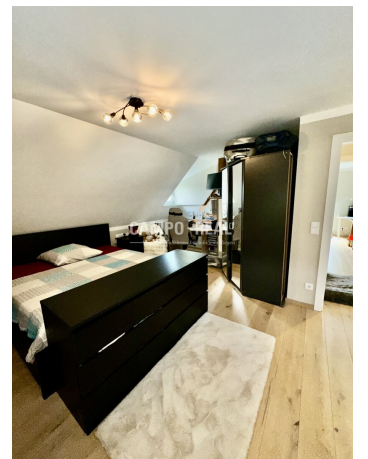




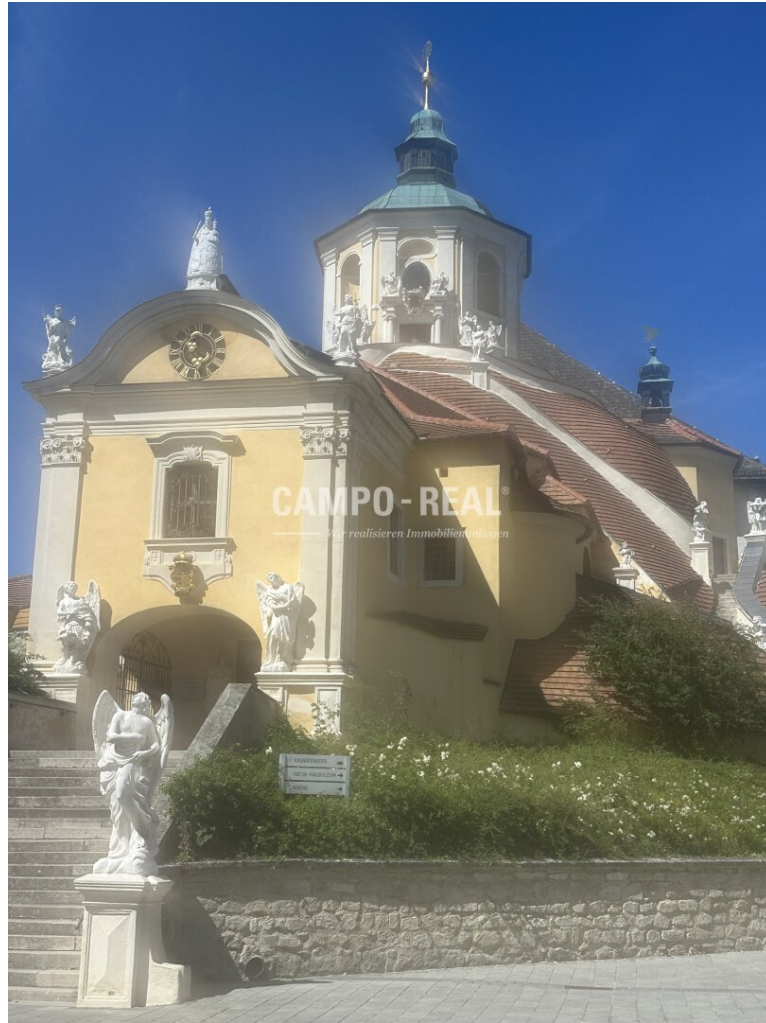






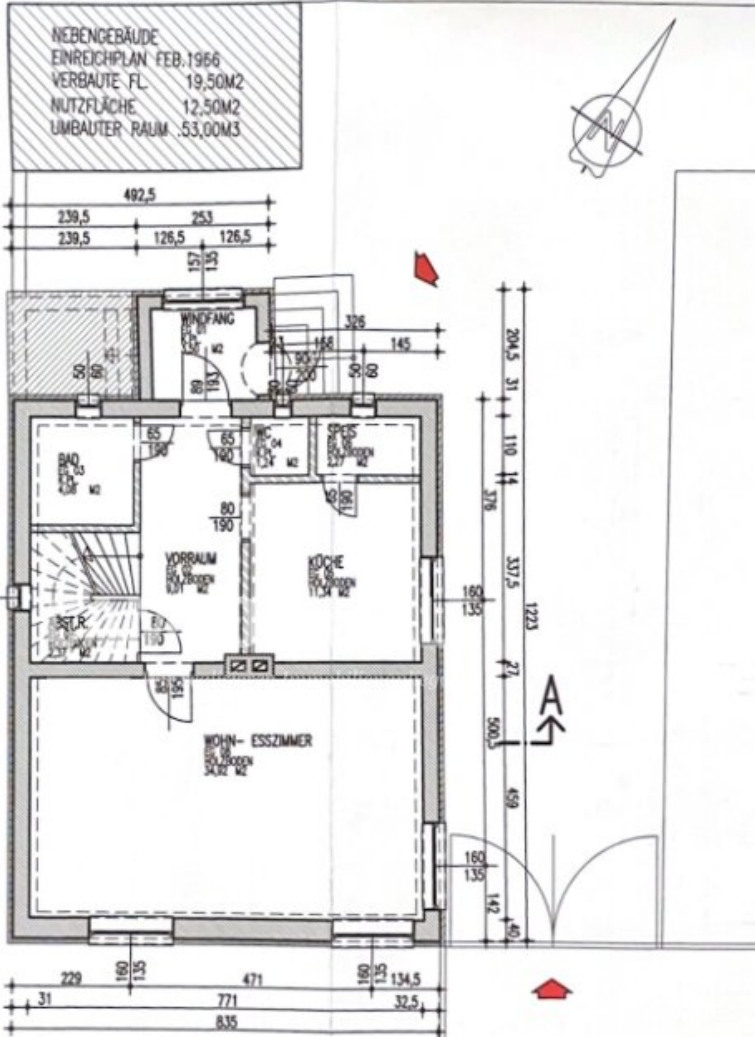






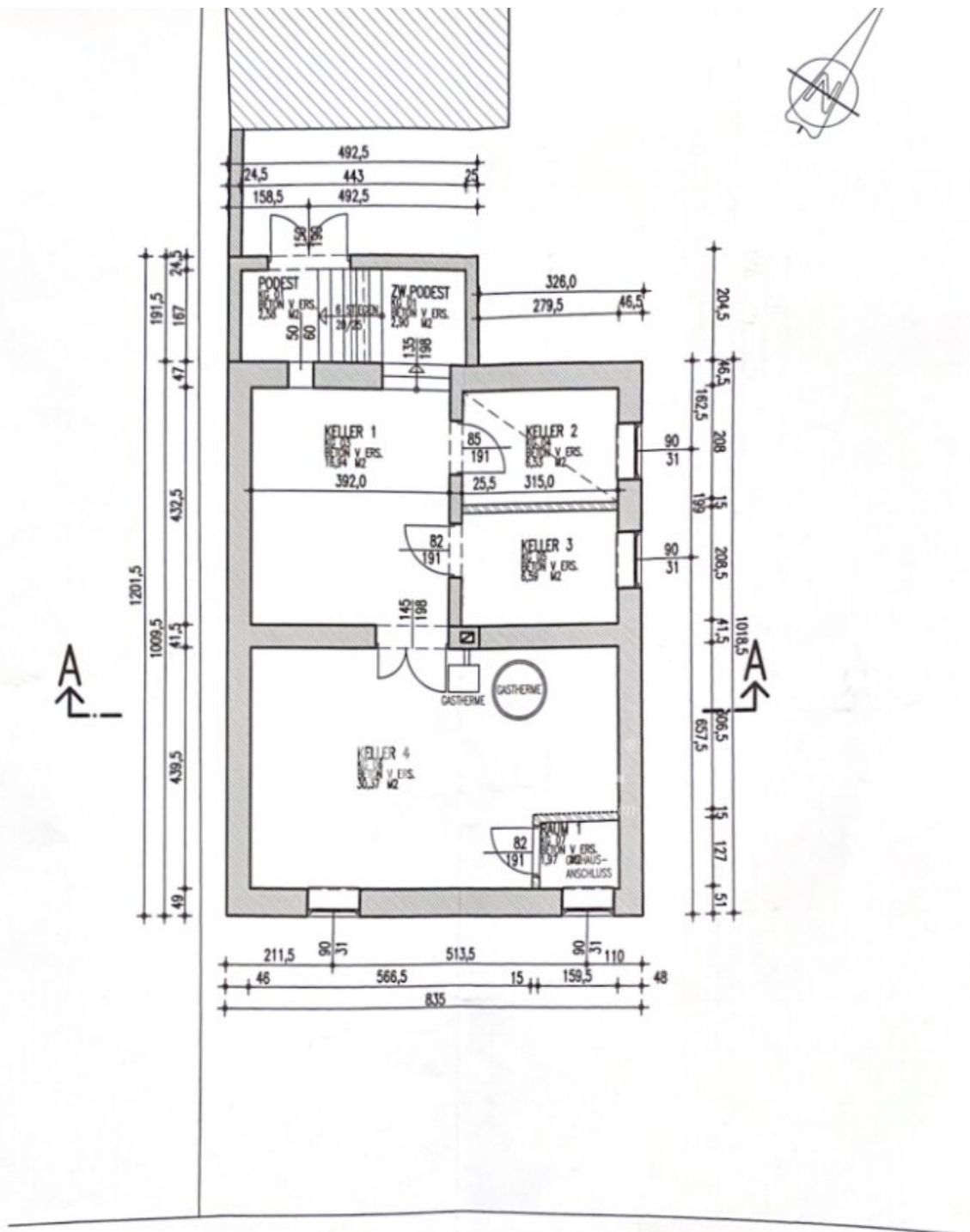
GRST.NR. 2365/1 EZ931
 STEFANIE MÜNTZ,
 7000 EISENSTADT, WIENERSTREASSE 84

GRST.NR. 2364/1 EZ954
 SYLVIA GALOS
 7000 EISENSTADT, WIENERSTREASSE 86



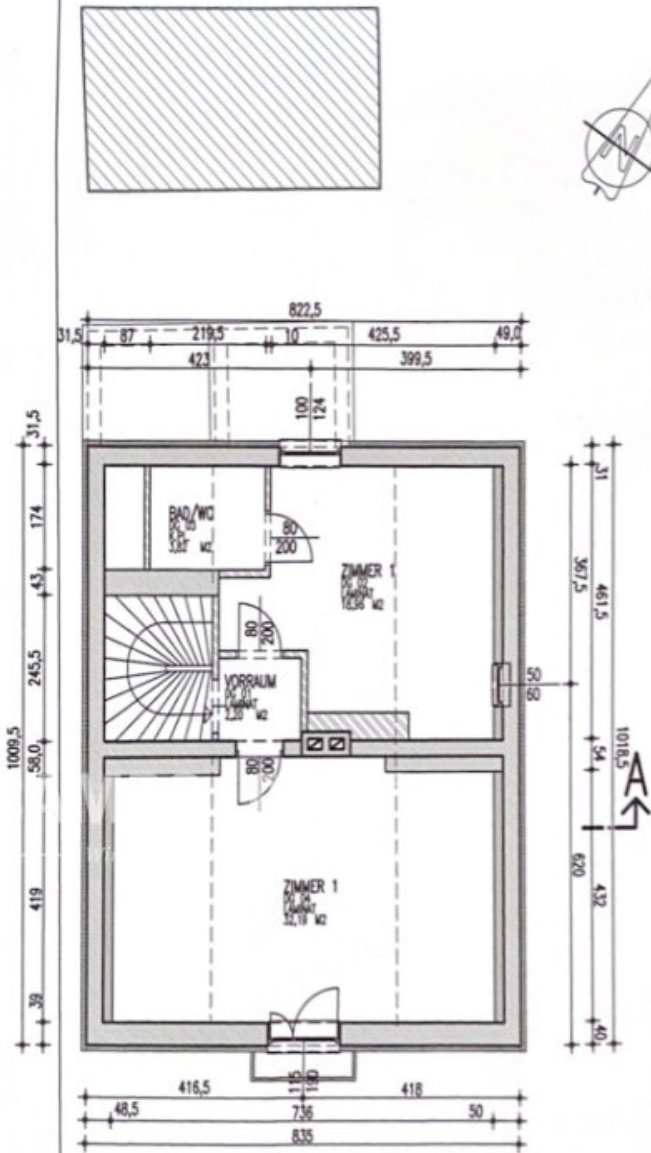
GRST.NR. 304/2 EZ3
 ÖFFENTLICHES GUT
 7000 EISENSTADT, HAUPTSTRASSE 35

ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

GRST.NR. 2367/1 EZ1634
BERND LEEB + Mog. CHRISTINE LEEB-STEINER
7000 EISENSTADT, KLEINHÖFLEINER HAUPTSTRASSE 23



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

DIE LIEGENSCHAFT

Die angebotene Liegenschaft gibt sich nach außen hin **schlicht und gepflegt im Stile früherer typischer Häuser im Burgenland**. Auch typisch für diese Zeit waren kleine **Vorgärten**, wie es auch hier beibehalten wurde. Die Bepflanzung mit den winterharten Olivensträuchern und einer Lavendel-Rabatte schaffen **mediterranes Flair** und geben ein nettes Entree auf dem Weg zum Eingangstor in den Hof und in Richtung Garten ab.

Ursprünglich 1955 erbaut, erstmals in den 1990-er Jahren saniert und erst kürzlich **zwischen 2020 - 2024 generalsaniert und auf gehobenen zeitgemäßen Standard** gebracht, fehlt heute lediglich noch die Attraktivierung von Außenansicht und Eingangsbereich, welche es noch umzusetzen gilt, dafür aber keine wirkliche Notwendigkeit besteht bzw. jederzeit zukünftig gemacht werden könnte (siehe Entwurfspläne unter Fotos).

Das **sympathische Einfamilienhaus** zeichnet sich durch einen sehr **gut durchdachten Raumschnitt mit zentral begehbaren Räumen** im EG und im OG aus. Eine Wohnküche und ein separates räumlich sehr großzügig angelegtes Wohnzimmer bieten **viel Platz für die individuelle Gestaltung** für persönliche Wohn-Vorlieben.

Die kürzlich **durchgeführten Neuerungen**, wie die komplette Neuverlegung der elektrischen Leitungen, Wärmedämmung unterm Dach, 3-fach verglaste Kunststofffenster, pflegeleichte Böden im EG, Eichenböden im OG, eingebaute Klimaanlage sowie Küchen- und Bädereinbau **bieten den künftigen Bewohner:innen einen sehr guten Wohn-Komfort**.

Topografie:

Die Liegenschaft hat einen wunderbaren Umgang mit dem öffentlichen Raum. Das sehr **eben verlaufende Grundstück** bietet eine kurze Zufahrt von der Wohnstraße zu den direkt vor dem Haus oder im Hof liegenden **4 Abstellplätzen**. Dadurch kann die Anlieferung von Einkäufen und Gegenständen des Alltags auf kurzem Weg zum Haus erfolgen.

Die Wohnstraße der Liegenschaft bildet den Anfang eines über mehrere Parallel-Wege führenden **Wohngebiets, das am hinteren Ende in eine schöne Natur- und Waldlandschaft mündet**. Ein entsprechender Geländesprung vermeidet Lärmbelästigung vonseiten der vorgelagerten Verkehrsstraße, die von der Ortsmitte kommend Richtung Eisenstadt-Oberberg (Bergkirche) führt.

Erdgeschoss:

Der Zugang zum Haus erfolgt über einige außenliegende Stufen in eine sehr helle kleine

Veranda, die einen guten Winterplatz für vor dem Frost zu schützende Pflanzen abgibt, aber auch einen geschützten Zugang in die eigentlichen Wohnräume bietet. Von hier weg gelangt man in den zentral gelegenen Vorraum.

An linker Seite sind ein **abgetrenntes Gäste-WC** mit Fenster nach außen, danach der Zugang zur **Wohnküche mit einer neuen modernen Einbauküche im nordischen Stil und einem Tisch für 4 Personen** untergebracht. von hier weg ist auch ein kleine **Speis** für Küchenvorräte und/oder -geschirr mit Fenster nach außen untergebracht.

Die rechte Seite bietet Platz für das helle mit Fenster belüftete neu ausgestattete **Bad mit Badewanne**. Im Anschluss führt eine sehr gut erhaltene alte **Holzterpe in Ri OG**, im Raum unterhalb der Treppe wurde **Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner** geschaffen. Gerade aus gelangt man in den größten Raum des Hauses, der als **Wohnzimmer und gleichzeitig als Büro** genutzt werden kann, denn der Platz lässt viele Möglichkeiten offen. Ein neu eingebautes **Klimagerät** und die neuen 3 fach verglasten Fenster geben dem Raum Helle und ein angenehmes Wohnklima.

Obergeschoss:

Die Holzterpe führt in das OG. Angekommen auf einem kleinen Platz/**Vorraum führen 2 Türen in die Schlafräume**. Linkerhand liegt der **Master-Bedroom mit neu eingerichtetem Badezimmer mit Dusche u. WC**. Rechterhand breitet sich **ein großer weiterer Schlafräum** aus, welcher derzeit viel Platz für 2 Kinder bietet.

Auch das OG ist mit **Klimaanlage und neuen 3 fach verglasten Kunststofffenstern** ausgestattet.

Kellergeschoss:

Das Wohnhaus ist **komplett unterkellert** und bietet damit mehrere **Abstell- und Lagerräume - groß und frei gestaltbar**.

Hier sind auch **Heizung bzw. Gastherme** untergebracht.

Garten:

Und natürlich lebt es sich im **eigenen Garten mit alten Obstbäumen** (Marillen-, Kirschen-, Maulbeer-, Mistel-, Feigenbaum, Ribiselsträucher), **Grill- und überdachtem Sitzplatz** (auf Holzpodest mit Lamellen verstellbares Dach), **stabiles Glashaus und Hochbeet** fürs Gärtnern wunderbar!

Ein neu errichteter **Zaun rund um** sorgt für Sicherheit bei Kindern und/ oder Haustieren.

Garage

mit elektrischem Einfahrtstor

Sanierungen 2020 - 2024:

- **Dach neu isoliert**
- **Kanalsystem saniert** und erneuert
- **Neue Bodenbeläge** und **komplette Erneuerung von Elektro- u. Wasserleitungen**
- **Neue Fenster** mit Dreifachverglasung, **Fliegengittern** und **Außenjalousien**
- **Klimaanlage** in jedem Raum
- **Glasfaser-Anschluss** installiert

Geplante nicht durchgeführte Sanierung:

- Der Außenbereich sollte ursprünglich behübscht, die Fassade vom Eternit befreit werden - wurde zunächst nicht gemacht, da das Haus sehr gute Dämmwerte hat
- Neugestaltung des Eingangsbereichs (siehe Fotos: Entwürfe 1 und 2)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap