Hochwertig generalsanierte Eigentumswohnung mit Loggia und Fernblick



Objektnummer: 6346/404

Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	245,00 €
Heizkosten:	40,51 €
USt.:	28,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilen e.U.
Rathstraße 7/1































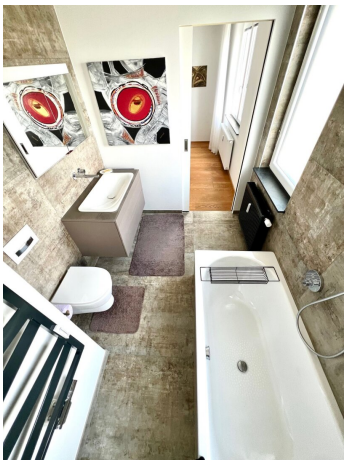




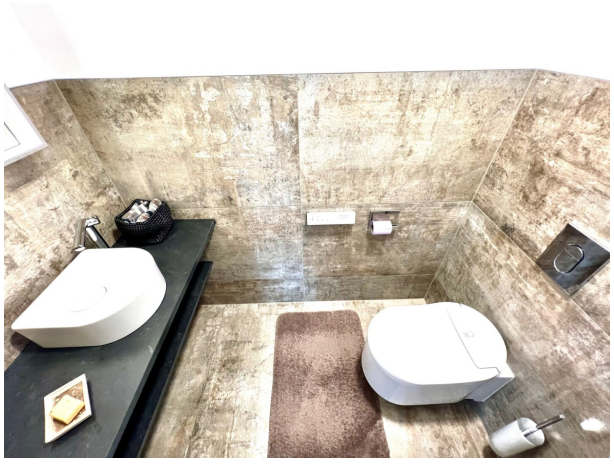








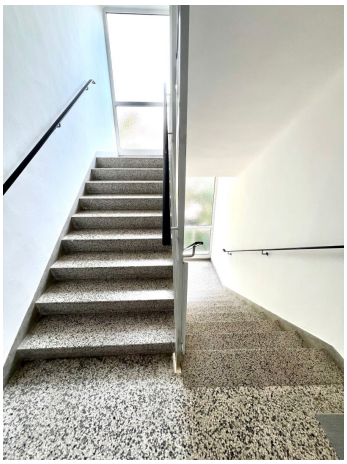

AEG





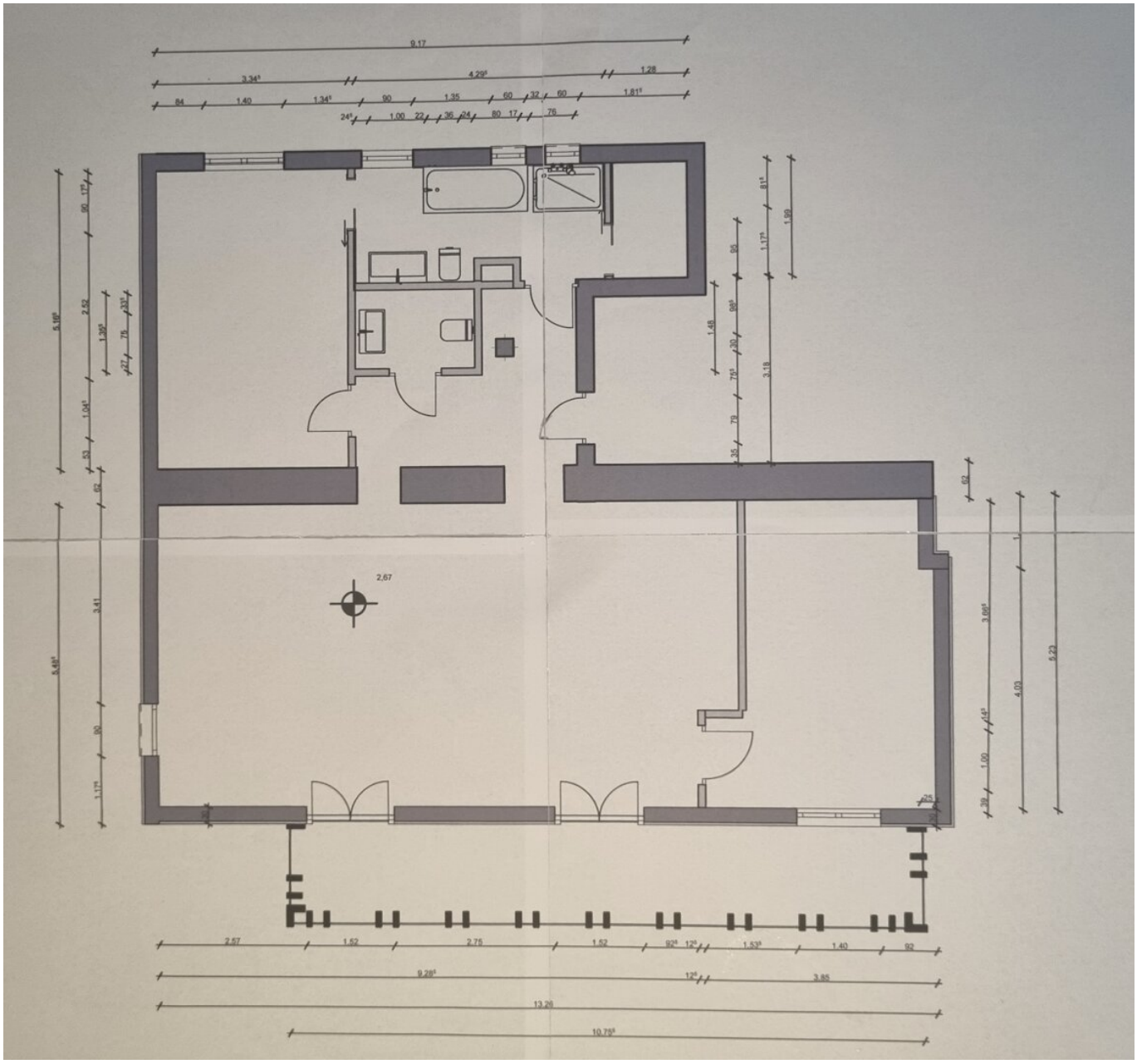











9.17
3.34⁵
4.29⁵
1.28
84
1.40
1.34⁵
90
1.35
60
32
60
1.81⁵
24⁵
1.00
22
36
24
80
17
76
2,67
2.57
1.52
2.75
1.52
92⁵
12⁵
1.53⁵
1.40
92
9.28⁴
12⁵
3.85
13.28
10.75⁵

Objektbeschreibung

Eleganz, Großzügigkeit und höchste Wohnqualität

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen mit exklusiver Ausstattung und einer angenehmen Lage in Eisenstadt. Auf ca. 115 m² Wohnfläche erwartet Sie eine bis ins Detail hochwertig generalsanierte Wohnung, die modernes Design, durchdachte Funktionalität und erstklassige Materialien harmonisch miteinander verbindet.

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und bietet von der sonnigen Loggia (mit Wasseranschluss frostsicher) einen wunderschönen Weitblick.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein offenes und repräsentatives Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt durch viel Tageslicht, edle Holzdielen sowie direkten Zugang zur Loggia.

Die exklusive Designerküche mit großer Kochinsel erfüllt höchste Ansprüche und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet:

- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Backofen
- Dampfgarer
- Einbau-Kaffemaschine
- Weinkühlschrank
- 2 Wärmeladen
- Steinarbeitsplatte
- zahlreiche Stauraumlösungen

Die beiden Schlafzimmer bieten viel Ruhe und Komfort. Im Hauptschlafzimmer sorgt ein maßgefertigter Einbauschrank der italienischen Marke Novamobili für elegantes Design und optimalen Stauraum.

Das luxuriöse Badezimmer wurde mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und verfügt über:

- Walk-in-Dusche
- Stahlbadewanne
- versenkter beleuchteter Spiegelschrank dimmbar
- WC
- moderne Armaturen
- stilvolle Badmöbel
- Abstellraum mit Waschmaschinen Anschluss

Zusätzlich steht ein separate Gäste-Dusch-WC zur Verfügung.

Die gesamte Wohnung wurde umfassend generalsaniert. Sämtliche Elektro-, Sanitär-, Wasser- und Heizungsinstallationen wurden erneuert. Für angenehme Temperaturen sorgen Klimageräte im Wohnbereich sowie in den Schlafzimmern. Eine dimmbare Lichtsteuerung schafft in allen Wohnbereichen die passende Atmosphäre. Es wurden überdies hochwertige Glastüren (Sicherheitsglas) und eine Sicherheitseingangstüre Widerstandklasse 4 eingesetzt. Die Türbreiten wurden teilweise vergrößert.

Gebäude

Das gepflegte Wohnhaus wurde 1969 errichtet und laufend modernisiert.

Bereits durchgeführt wurden unter anderem:

- Sanierung der Fassade
- Dachsanierung - Dämmung der obersten Geschossdecke
- Erneuerung Steigleitungen
- Tausch Warmwasserzähler und Wärmezähler

Lage

Die Wohnung befindet sich in der gut angebundenen Bahnstraße in Eisenstadt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Individualverkehr können ebenfalls viele Ziele schnell erreicht werden.

Die Landeshauptstadt Eisenstadt überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu Wien.

Extras

Bei Bedarf kann ein geräumiger Garagenplatz käuflich erworben werden.

Die monatlichen Heizkosten belaufen sich derzeit auf € 136,54.

In der Wohnung befinden sich derzeit diverse Möbelstücke, die bei Interesse verkauft werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Krankenhaus <750m
Klinik <7.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <750m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap