# Ruhige Lage – Potential – Verkauf nach Verlassenschaft




**Objektnummer: 16545**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7000 Eisenstadt |
| **Baujahr:** | 1954 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Wohnfläche:** | 90,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 700,00 m² |
| **Keller:** | 70,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 270,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,45 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 100,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG
Mühlgasse 1A/1/4
2331 Vösendorf


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL


Obergeschoss
EiseleREAL


OBERGESCHOSS
EiseleREAL


KELLER
EiseleREAL


EiseleREAL

# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Eisenstadt, ruhig gelegen in einer charmanten Seitengasse und dennoch nahe am Stadtzentrum, steht dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück zum Verkauf. Das Objekt liegt traumhaft in der Höblinggasse am oberen Rande von Eisenstadt. (Gloriette in der Nähe von Schloss Eisenstadt).

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück mit altem Haus aus 1954. Entweder ist es aufwendig zu sanieren und an die heutige rechtliche Situation anzupassen, oder abreißen und neu bauen.

Das Häuschen ist schon über 70 Jahre alt und in entsprechendem Zustand und Standard von damals. Für den Fall wäre zumindest eine Kernsanierung nötig.

Derzeit besteht das Haus im EG aus 1 Vorraum, 1 WC , 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Dusche.

Im OG gibt es 2 Räume und 1 Wasseranschluss.

Im Keller gibt es die Waschküche, die Gasheizung und Lagerraum. Im Halbstock zwischen EG und Keller gibt es auch einen Ausgang in den Garten.

Der Garten ist schon ziemlich zugewachsen, wie das Video im Inserat zeigt.

Aber: Das Grundstück ist insgesamt 851 m² und liegt sehr, sehr, sehr idyllisch.

Es hat leichte Hanglage, besonders überzeugend ist der weitläufige Garten, der viel Platz für Erholung im Grünen, Platz für Kinder oder gärtnerische Gestaltung bietet. Dank der hervorragenden Lage und der vielseitigen Möglichkeiten eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe schätzen. Eine seltene Gelegenheit, in einer der besten Wohngegenden Eisenstadts ein Haus nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Gasse.

Die Wirklichkeit weicht vom Plan ab (das WC ist an anderer Stelle errichtet worden, dafür wurde das Bad etwas schmäler, dafür ist der Vorraum größer, weil Windfang und WC dort nicht gemacht wurden). Es wurde eine neue Fertiggarage aufgestellt die rechtlich OK ist, die ursprüngliche Garage steht laut Bauordnung falsch und muss abgerissen werden.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

* tolle, ruhige Lage

* Kindergarten, Volksschule, alle Schultypen in der Stadt.

* Geschäfte

* Eisenstadt als Landeshauptstadt hat „Alles“

* Gastronomie, Heurigen

* Ärzte und Apotheken, Krankenhaus

* Radwege, Wanderwege

* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

stefan.bruckboeck@eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eisele-real.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m
Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap