# AN DER MANDELALLEE - Idyllisches Wohnen in Miete mit Kaufoption | provisionsfrei

**Objektnummer: 468**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mandelallee 1 |
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7000 Eisenstadt |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 119,42 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 41,85 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,51 |
| **Gesamtmiete** | 1.448,04 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.136,31 € |
| **Kaltmiete** | 1.317,30 € |
| **Betriebskosten:** | 141,35 € |
| **USt.:** | 130,74 € |

**Infos zu Preis:**

Die Position Reparaturrücklage entspricht der Verwohnung des Finanzierungsbeitrages.

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

RIBARSKI
REAL ESTATE

RIBARSKI
REAL ESTATE

RIBARSKI
REAL ESTATE

AIBAASKI
REAL ESTATE

#super
wohnen
ÖKOBETON
AIBAASKI
REAL ESTATE

AIBAASKI
REAL ESTATE

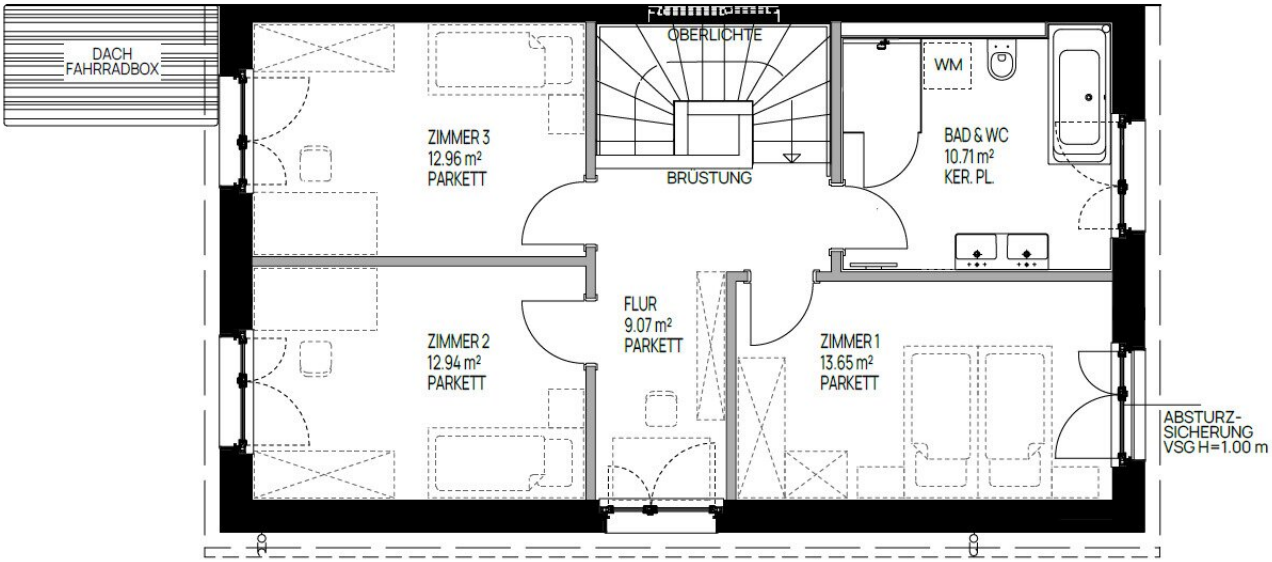
RIBARSKI
REAL ESTATE

VERMIETET
VERMIETET
VERMIETET
RIBARSKI
REAL ESTATE

ZAUN H=100cm
FAHRRADBOX
BETON
4.41 m²
WOHNZIMMER
PARKETT
31.17 m²
WPI
AR+TECHN.
KER. PL.
8.54 m²
WC
KER. PL.
1.64 m²
LUFT
RAUM
MEDIEN- UND
E-VERTEILER
VORRAUM
KER. PLATTEN
9.82 m²
TERRASSE
PLATTENBELAG
15.92 m²
FIX
KÜCHE
PARKETT
8.92 m²
1/15
VORPL. EINGANG
PLATTENBELAG
5.17 m²
PAKET
BOX
ZAUN H=100cm
WOHNGARTEN
36.68 m²
WÄRMEPUMPE
AUSSENGERÄT
STELLPLATZ KFZ I 15B
SICKER-DRAIN
18.39 m²
STELLPLATZ KFZ I 15A
RASENWABE
17.76 m²
ZAUN H=100cm

M 1:100

0 1 2 5


DACH
FAHRRADBOX
OBERLICHTE
WM
ZIMMER 3
12.96 m²
PARKETT
BRÜSTUNG
BAD & WC
10.71 m²
KER. PL.
FLUR
9.07 m²
PARKETT
ZIMMER 2
12.94 m²
PARKETT
ZIMMER 1
13.65 m²
PARKETT
ABSTURZ-
SICHERUNG
VSG H=1.00 m

# AN DER MANDELALLEE

7000 Eisenstadt, Mandelallee 1

Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möbelierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand 24.10.2025
Änderungen vorbehalten

## ÜBERSICHTSPLAN

LEGENDE

- WOHNEINHEITEN (DOPPELHAUS / WOHNUNGEN, EINZELHAUS / WOHNUNGEN)
- ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ
- MÜLLSAMMELSTELLE
- RAD-GEHWEG
- ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
- TRAFOSTATION
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

BAUMEISTER JOSEF PANIS
GesmbH & CO KG
PLANUNG & BAULEITUNG
2700 Wiener Neustadt, Domplatz 11 - Tel.: 02622/21660, Fax: 02622/36049

**Bauträger:** Österreichisches Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Feldgasse 6-8 ·1080 Wien

ösw.at

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Eisenstadt-Kleinhöflein

Das exklusive Wohnbauprojekt "AN DER MANDELALLEE" entsteht in idyllischer Lage zwischen Weingärten in Eisenstadt-Kleinhöflein. In ruhiger und naturnaher Umgebung realisiert das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW) hochwertige Doppel- und Einfamilienhäuser in gehobener und schlüsselfertiger Ausstattung.

## Freifinanzierte Miete mit Kaufoption

- 12 Doppelhaushälften und 4 Einzelhäuser
- Kaufoption nach 10 Jahren zum Preis aus heutiger Sicht, mit einer maximalen Indexierung von 2% pro Jahr
- Teilanrechnung der Miete in Höhe von monatlich € 3,70 pro Nutzwert
- Wohnfläche 118m² bis 128m²
- Jeweils ein eigener Garten bis 115m²
- Zwei Stellplätze pro Haus
- Großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen

  EG: Küche, Wohnzimmer, WC, Abstellraum | OG: 3 Zimmer, Bad
- Hochwertige Fertigteil-Ziegelmassivbauweise
- Eichenparkett geklebt
- Außenliegender Sonnenschutz

- Große Fensterflächen
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Bauteilaktivierung

Bitte beachten Sie den Finanzierungsbeitrag bei den Preisinformationen. Dieser wird vor Übergabe des Hauses vorgeschrieben und kann, sofern aus Eigenmitteln bezahlt, oder bereits getilgt, bei Kauf des Hauses minus 1% Verwohnung pro Jahr in Abzug gebracht werden.

Die Finanzierung dieses Beitrages ist nun über unsere Partner der S-Bausparkasse, langfristig auf 35 Jahre möglich. Nähere Informationen senden wir gerne auf Anfrage zu.

Für eine persönliche Beratung stehen unsere Partner gerne zur Verfügung.

## Modernes Wohnen zwischen Weingärten

Die **Südzeile** der Mandelallee besticht durch ihren Blick auf Weingärten und umfasst 8 Doppelhaushälften und ein Einzelhaus. Die **Nordzeile** mit 4 Doppelhaushälften und 3 Einzelhäusern bietet auf der Rückseite eine malerische Aussicht auf die Stadtpfarrkirche Kleinhöflein. Auf zwei Geschossen bieten die Häuser großzügige Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung.

Die **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Betonkernaktivierung** sorgt für eine nachhaltige Beheizung sowie angenehme Temperaturen im Sommer. **Außenliegender Sonnenschutz** macht die Häuser sommerfit und teils bodentiefe Fenster garantieren lichtdurchflutete Räume. Zudem verfügt jedes Haus über **zwei Stellplätze im Freien** sowie einen **privaten Garten**, der Raum für Erholung und Entspannung bietet.

## Ländlich und doch urban

Die Mandelallee ist der ideale Wohnort für Familien und Paare, denn das Projekt vereint das Beste aus zwei Welten: Unmittelbarer **Naturbezug** und gleichzeitig **urbane Nähe** zur historischen Altstadt von Eisenstadt. In nur 5 Autominuten oder 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie den Bahnhof Eisenstadt – perfekt für Pendler. Das Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem berühmten Schloss Esterházy liegt

nur 15 Gehminuten entfernt. Wien ist mit dem Auto in 45 erreichbar. Für Familien ist die ruhige, verkehrsarme Lage ideal für eine sichere und lebenswerte Atmosphäre.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? >>> Folgen Sie mir auf Facebook oder Linkedin.

Der Kaufpreis aus heutiger Sicht für dieses Haus beträgt € 585.000,-.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.225m
Apotheke <1.125m
Krankenhaus <1.150m
Klinik <6.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <725m
Kindergarten <1.325m
Universität <1.525m
Höhere Schule <2.300m

**Nahversorgung**
Supermarkt <800m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.525m

**Sonstige**
Bank <975m
Geldautomat <1.275m
Post <850m
Polizei <1.225m

**Verkehr**
Bus <100m
Autobahnanschluss <1.875m
Bahnhof <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap