# Nah an Wien, stark im Burgenland



**Objektnummer: 102311**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Zielgerade |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7000 Eisenstadt |
| **Baujahr:** | 2028 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 103,39 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 22,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 469.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481















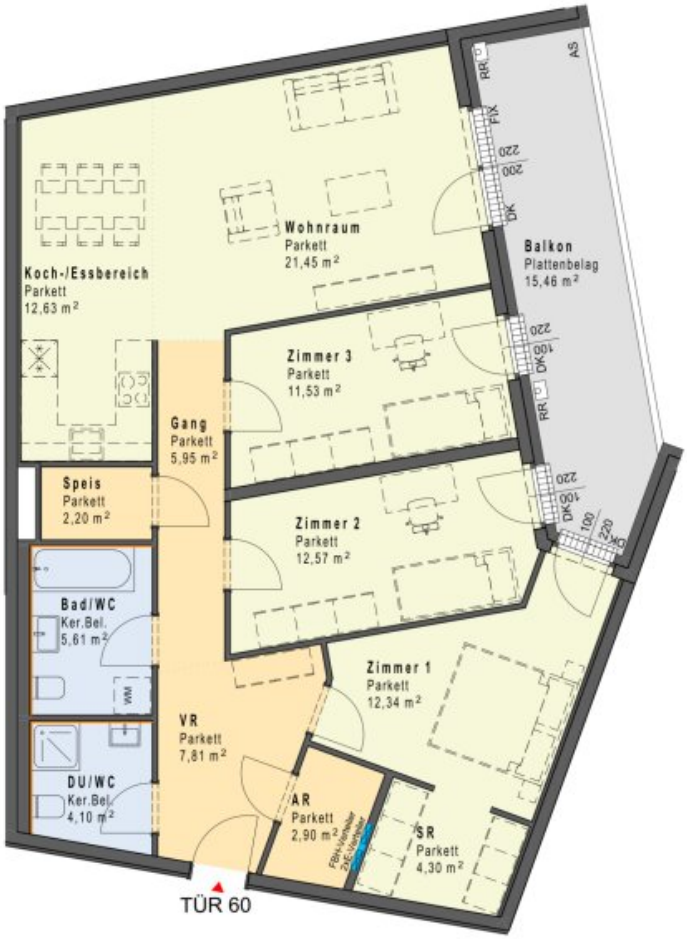













**LEGENDE:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Wandfliese | | |
| AA | Aussenarmatur | | |
| SDL | Schalldämmlüfter | | |
| AS | Absturzsicherung | | |
| OK | Oberkante | | |
| RR | Regenrohr | | |
| FBOK | Fußbodenoberkante | | |
| PH | Fertigparapethöhe | | |
| FBH | Fußbodenheizung | | |
| Fix | Fixverglasung | *** | Kühlschrank |
| DK | Drehkippflügel | | Revisionsöffnung |
| D | Drehflügel | | Elektro-Verteiler |
| AD | Abgehängte Decke | | FBH-Verteiler |
| PO | Poterie | | Rigol |
| WM | Waschmaschine | | |
| REV | Revisionsöffnung | | |
| GS | Geschirrspüler | | |
| TW | Terrassentrennwand | | |

N

0 5m

Obere Langäcker Delta GmbH

1010 Wien
Rathausstraße 1
T: +43(0)1/87 828-1111

Zielgerade

Zielgerade 7
7000 Eisenstadt




**Bauteil 4**
**4.OG**
**TÜR 60**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 103,39 m² |
| Balkon | 15,46 m² |
| Terrasse | 0,00 m² |
| Loggia | 0,00 m² |
| Raumhöhe ca. | 2,52 m |

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohnungseigentumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten, Fensterkoten sind Architekturlichten. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

Stand 13.05.2026

EHL

# Objektbeschreibung

**Vorsorgen für Generationen – ZIELGERADE, 7000 Eisenstadt**

Eine wachsende Landeshauptstadt, Arbeitsplätze für eine ganze Region und eine schnelle Verbindung nach Wien: Die Zielgerade in Eisenstadt vereint, was eine solide Kapitalanlage braucht. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen ausnahmslos über Balkon, Terrasse oder Eigengarten, Fernwärme und Photovoltaik stehen für einen zeitgemäßen Standard. Ob als renditeorientiertes Investment oder als Vermögenswert, den Eltern und Großeltern für Kinder und Enkel aufbauen – hier entsteht Vorsorge, die über Generationen trägt.

**Lage: Wo die Region zur Arbeit kommt**

Eisenstadt ist Verwaltungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentrum des Burgenlands und wächst entgegen dem Landestrend. Für Vermieter bedeutet das eine stabile, breit gestreute Nachfrage – von Studierenden und Berufseinsteigern über Paare bis zu Familien, die kurze Arbeitswege schätzen.

Ebenso überzeugend ist die Anbindung an Wien. Über die nahe S31 und die A3 ist die Bundeshauptstadt in rund 50 Autominuten erreichbar, direkte Züge ohne Umstieg sowie Busverbindungen zum Wiener Hauptbahnhof ergänzen das Angebot. Wer in Wien arbeitet oder studiert, findet in Eisenstadt ein ruhigeres Zuhause, ohne auf die Großstadt zu verzichten.

Im Alltag punktet die Zielgerade mit kurzen Wegen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen liegen nur wenige Minuten entfernt. Weingärten und Leithagebirge, der Neusiedler See und das Kulturangebot der Haydnstadt sorgen für hohen Freizeitwert. Gerade für Familien, die frühzeitig an die nächste Generation denken, ein starkes Argument: Die Wohnung bringt laufende Mieteinnahmen und bleibt als beständiger Wert in der Familie.

**Das Projekt**

- 176 Wohnungen im Gesamtprojekt (Eigentums- und Mietwohnungen)
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 40 bis 115 m²

- Private Freifläche zu jeder Wohnung: Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- Tiefgarage mit 105 PKW-Stellplätzen
- Zusätzlich 14 oberirdische PKW-Stellplätze und 4 Motorradstellplätze

**Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- E-Ladestationen
- Hochwertige Materialien
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:** ab EUR 199.000 netto

**Zu erwartender Mietertrag:** von EUR 14,25 netto/m² bis EUR 17,00 netto/m²

**Provision: provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung:** voraussichtlich Ende 2028

Sämtliche Preise gelten für den Erwerb als Vorsorgewohnung und verstehen sich zzgl. 20 % USt. Änderungen vorbehalten.

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage: https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/zielgerade-7-7000-eisenstadt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <750m
Klinik <8.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.