Sonnige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Eigengarten, Loggia und Parkplatz – ruhige Lage!



Objektnummer: 5829/1113

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Wohnfläche:	62,93 m²
Nutzfläche:	76,52 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	55,86 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,74
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	223,53 €

Ihr Ansprechpartner

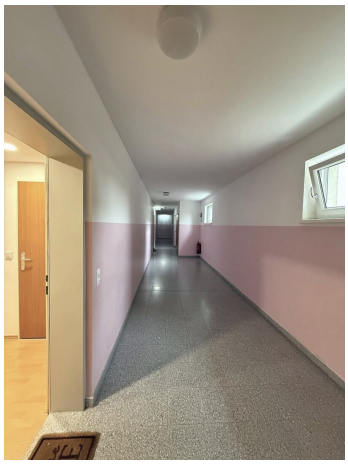
Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +43 6503110002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















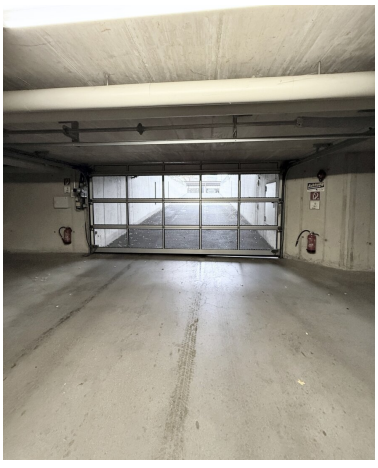






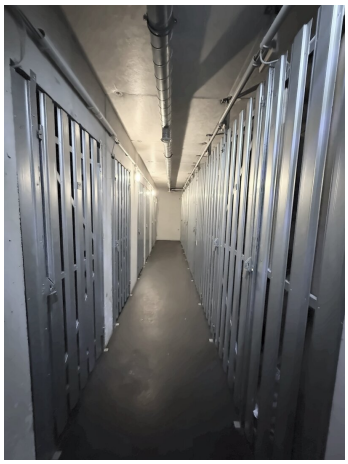




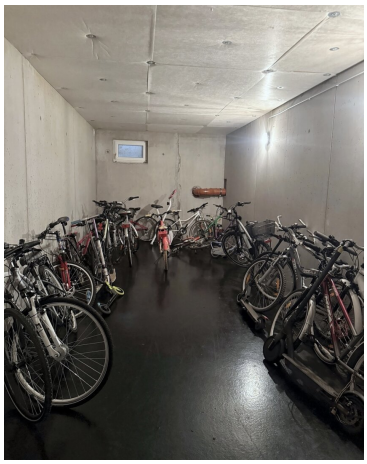





11
12



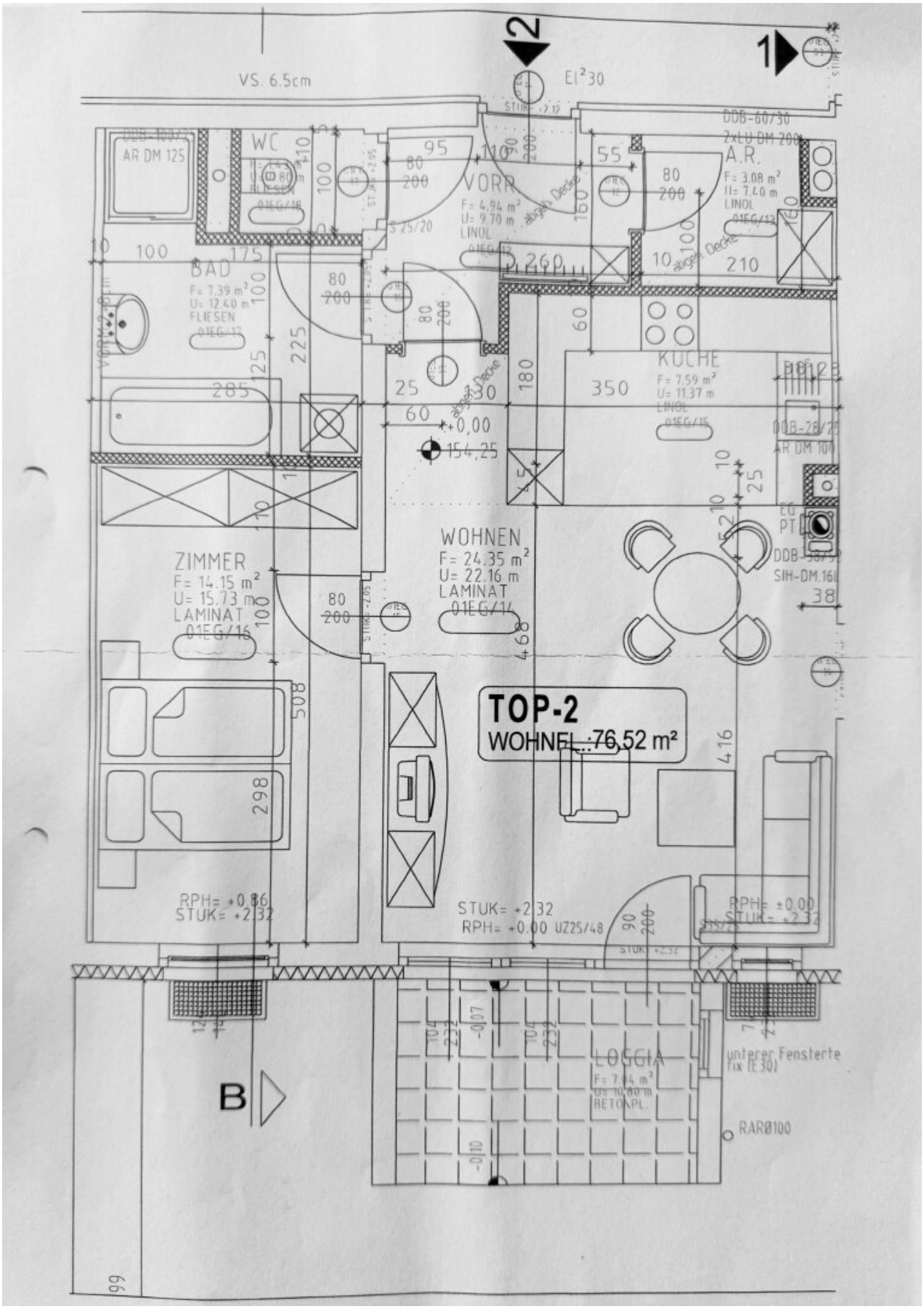











VS. 6.5cm
EI²30
2
1
B
WC
BAD
F= 7.39 m²
U= 12.40 m
FLIESEN
VORR
F= 4.94 m²
U= 9.70 m
LINOL
A.R.
F= 3.08 m²
U= 7.40 m
LINOL
KÜCHE
F= 7.59 m²
U= 11.37 m
LINOL
WOHNEN
F= 24.35 m²
U= 22.16 m
LAMINAT
ZIMMER
F= 14.15 m²
U= 15.73 m
LAMINAT
TOP-2
WOHNFL. 76,52 m²
LOGGIA
F= 7.14 m²
RETOPL.
RAR Ø100
unterer Fensterteil fix (E 30)
+0,00
154,25
RPH= +0.86
STUK= +2.32
STUK= +2.32
RPH= +0.00 UZ25/48
RPH= ±0.00
STUK= +2.32

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut aufgeteilte 2-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihre sonnige Südausrichtung, eine großzügige Loggia sowie einen schönen Eigengarten. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer ehemaligen Genossenschaftsanlage, die im Jahr 2011 in massiver Bauweise ausgebaut wurde.

Mit einer reinen Wohnfläche von 62,93 m², einer zusätzlichen Loggia von ca. 7 m² und einem Eigengarten von 55,86 m² bietet diese Immobilie ein angenehmes Wohngefühl mit ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Wohnlage, die moderne technische Ausstattung sowie die ausgezeichnete Nahversorgung.

Wohnkomfort und Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung aus. Die genaue Anordnung und Größe der einzelnen Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundrissplan.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen:

? Sonnige Südausrichtung

? Zwei gut aufgeteilte Wohnräume

? Großzügige Loggia mit ca. 7,59 m²

? Eigengarten mit 55,86 m²

? Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer

? Kontrollierte Wohnraumlüftung

? Zentralheizung mittels Pellets

? Trockenes Kellerabteil mit Beleuchtung, ca. 4–6 m²

? PKW-Freistellplatz im Eigentum, bereits im Kaufpreis enthalten

? Optionaler Tiefgaragenplatz, ebenfalls im Eigentum erwerbbar

Die gesamte Wohnanlage wird über eine zentrale Pelletheizungsanlage beheizt. Die

zeitgemäße Bauweise und die effiziente Heiztechnik tragen zu einem wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie bei.

Ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer angenehm ruhigen Seitengasse im stadtnahen Bereich und verbindet entspanntes Wohnen mit einer hervorragenden Nahversorgung.

Ein Einkaufszentrum sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine BILLA-Filiale liegt beispielsweise nur etwa eine Gehminute entfernt.

Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend: Die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar.

Somit eignet sich diese Wohnung besonders für Menschen, die eine ruhige Wohnumgebung schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege verzichten zu wollen.

Monatliche Kosten

Die derzeitigen monatlichen Vorschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

|Kostenart |Monatlich |

|---|---:|

|Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage|€ 223,53 |

|Strom |€ 61,74 |

|Heizung – Burgenland Energie (Pellets)|€ 41,45 |

|**Gesamt** |**€ 326,72**|

Die angeführten Beträge entsprechen den derzeitigen Vorschreibungen und können sich abhängig vom Verbrauch und zukünftigen Anpassungen verändern.

Kaufpreis und Parkmöglichkeiten

Kaufpreis der Eigentumswohnung inklusive PKW-Freistellplatz: € 249.000,–

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz im Eigentum zu erwerben!

Die Wohnung wird lasten- und bestandsfrei übergeben und ist ab sofort verfügbar.

Energiekennzahlen

? Heizwärmebedarf (HWB): 26,5 kWh/m²a – Klasse B

? Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 0,74 – Klasse A

Besichtigung und Kontakt

Diese attraktive Gartenwohnung bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, ruhiger Lage, guter Infrastruktur und zusätzlichem Freiraum im eigenen Garten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Besichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Kontakt: +43 650 311 00 02 Dejan

Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Alle Angaben beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap