

**Nebenkostenaktion: bis zu EUR 16.500,- einsparen!  
Traumhaftes Wohnen im Grinzing von Eisenstadt:  
Moderner Erstbezug mit stilvoller Eleganz**



**Objektnummer: 5675/379**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Sankt Georgen am Leithagebirge
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	231,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien









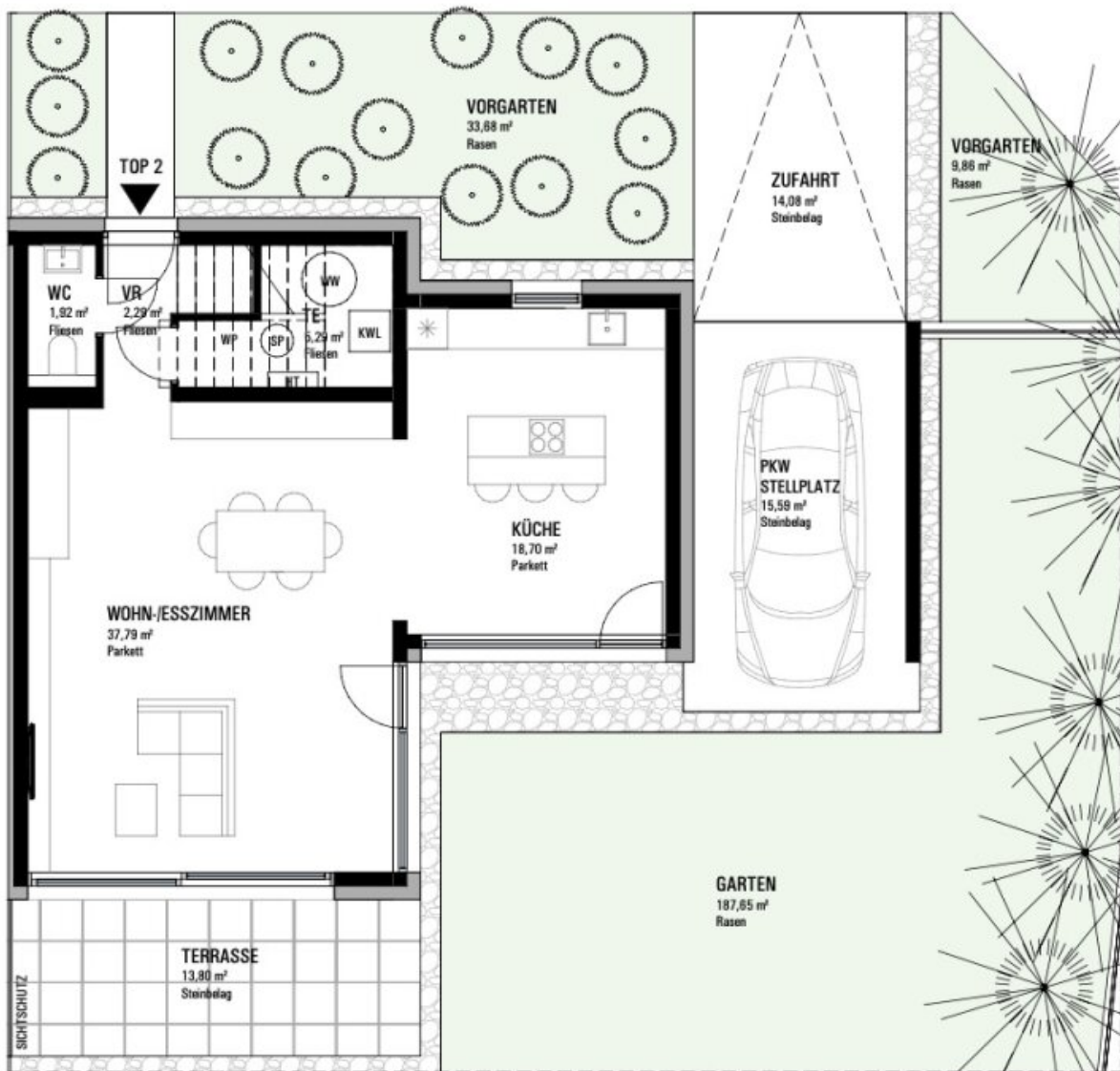




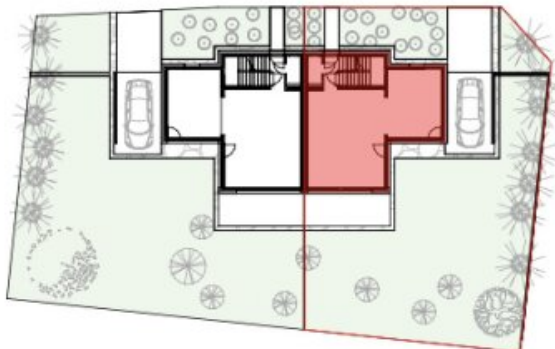




# TOP 2



## LAGE



M = 1:500



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100  
bei Ausdruck in A4

## TOP 2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 65,99 m<sup>2</sup>

VORRAUM 2,29 m<sup>2</sup>

WC 1,92 m<sup>2</sup>

TECHNIK 5,29 m<sup>2</sup>

WOHN-/ESSZIMMER 37,79 m<sup>2</sup>

KÜCHE 18,70 m<sup>2</sup>

WNF ± 3%



# TOP 2



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100  
bei Ausdruck in A4

## LAGE



M = 1:500

## TOP 2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 40,77 m<sup>2</sup>

WC 1,92 m<sup>2</sup>  
 GANG 10,74 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 1 10,25 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 2 12,25 m<sup>2</sup>  
 BAD 5,61 m<sup>2</sup>

BALKON 21,78 m<sup>2</sup>  
 WNF ±3%

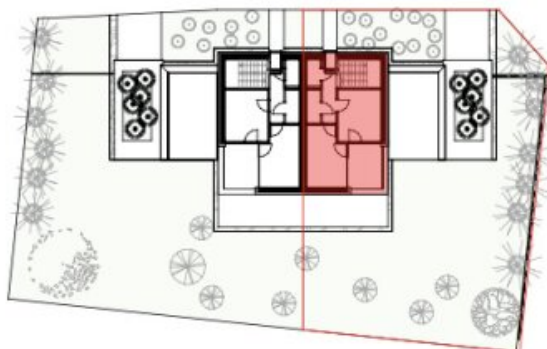
## TOP 2



0 0,5 1m 2m 3m

M=1:100  
bei Ausdruck in A4

## LAGE



M=1:500

## TOP 2 DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 33,53 m<sup>2</sup>

WC 1,92 m<sup>2</sup>  
 GANG 4,93 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 1 12,12 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 2 12,17 m<sup>2</sup>  
 BAD 2,39 m<sup>2</sup>

TERRASSE 7,57 m<sup>2</sup>  
 WNF ±3%



## Objektbeschreibung

*Willkommen im "Grinzing von Eisenstadt" in Ihrem exquisiten neuen Domizil – einer Doppelhaushälfte im begehrten Neubaugebiet St. Georgen in Eisenstadt. Diese sorgfältig gestaltete Oase des Wohlbefindens im Erstbezug vereint modernen Luxus mit einer traumhaften Umgebung und erfüllt Ihre Wohnträume auf einzigartige Weise.*

### **Eckdaten:**

- Objekttyp: Doppelhaushälfte
- Bautyp: Neubau, Stahlbeton
- Zustand: Erstbezug
- Wohnfläche: 140,29 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer (EG, OG, DG)
- Badezimmer: 2
- Böden: Parkett und Feinsteinzeug
- Heizung: Luftwärmepumpe, Elektro

### **Außenflächen:**

- Vorgarten: 46,8 m<sup>2</sup>
- Zufahrt/Stellplatz: 13,26 m<sup>2</sup>
- Carport: 15,59 m<sup>2</sup>
- Garten: 223,36 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 13,80 m<sup>2</sup>
- Balkon: 21,78 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 7,57 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: 342,16 m<sup>2</sup>

### **Technische Details:**

- Fenster: Außen Alu, Innen Kunststoff mit 3-fach Verglasung
- Eingangstür: Aluminium, Klasse WK2
- Beschattung: Elektrische Rollläden bzw. Raffstore
- Terrassen/Balkongeländer: Glas oder massiv
- Klima: vorbereitet
- Carport: Stahlbeton, überdacht, Vorbereitung für E-Ladestation

**Drohnen Aufnahme:** [Hier klicken!](#)

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und der Ruhe des Landlebens, welche diese Doppelhaushälfte bietet. Der großzügige Balkon (21,78 m<sup>2</sup>) mit Blick auf die Leitha vermittelt ein Gefühl von Privatsphäre und Exklusivität – ein persönliches Refugium, das den Alltagsstress vergessen lässt. Durch eine Vielzahl an Fensterflächen wird der Wohnraum dieser Immobilie harmonisch mit natürlichem Licht durchflutet, was eine einladende und luftige Atmosphäre schafft. Die raumhohen Fenster tragen nicht nur zur visuellen Großzügigkeit bei, sondern verleihen dem Wohnbereich auch eine offene und freundliche Note.

Mit knapp 60 m<sup>2</sup> fügt sich der Wohn- und Essbereich perfekt in die lichtdurchfluteten Gegebenheiten ein, wodurch ein einzigartiges Raumgefühl entsteht.

Der großzügige Garten mit 270m<sup>2</sup> bietet nicht nur eine grüne Oase der Erholung, sondern auch die Möglichkeit, individuelle Akzente zu setzen. Hier finden Sie genügend Platz für kreative Gestaltungsideen wie einen erfrischenden Pool, eine gemütliche Gartenlaube oder eine stilvolle Außenküche. Die Vielseitigkeit dieses Gartens ermöglicht es, Ihren persönlichen Wohntraum mit individuellen Bauten zu verwirklichen.

Diese Doppelhaushälfte ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort des Zusammenseins, des Wachsens und der Erinnerungen. Die 140,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der großflächige 270m<sup>2</sup> Garten bieten genügend Raum für Familie, Hobbys und individuelle Entfaltung.

Im Rahmen des Konjunkturpaket Wohnbau der Bundesregierungen können Sie jetzt Nebenkosten in Höhe von 1,1% Grundbucheintragungskosten sowie 1,2% Pfandrechtsgebühr in Form von EUR 16.500,- einsparen (nähere Details: <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>)

**Öffentliche Infrastruktur:**



Eisenstadt überzeugt durch eine ausgezeichnete öffentliche Infrastruktur. Die Stadt verfügt über gut angebundene Buslinien und einen Bahnhof, der eine bequeme Anbindung an umliegende Regionen ermöglicht. Dies erleichtert nicht nur den täglichen Pendelverkehr, sondern macht Eisenstadt auch für Reisende gut erreichbar.

### **Erreichbarkeit zu Wien:**

Die optimale Verkehrsanbindung macht Eisenstadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler nach Wien. Die Stadt ist gut mit dem Auto über die A3 und öffentliche Verkehrsmittel wie die Bahn erreichbar, was eine komfortable Anbindung an die österreichische Hauptstadt gewährleistet.

### **Bildung:**

Mit einer Vielzahl von Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen bietet Eisenstadt ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten für Familien. Die Bildungslandschaft ist geprägt von hoher Qualität und einem fördernden Umfeld für Schüler jeden Alters.

### **Supermärkte:**

Einkaufsmöglichkeiten in Eisenstadt sind durch verschiedene Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte vielfältig abgedeckt. Die Bewohner haben Zugang zu einer breiten Palette von hochwertigen Produkten und können ihren Bedarf bequem in der Nähe ihres Wohnortes decken.

### **Kultur:**

Eisenstadt ist ein kulturelles Zentrum mit bedeutenden Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Esterhazy und dem Haydn-Haus. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Theateraufführungen prägen das Stadtbild und bieten Bewohnern eine reiche kulturelle Erfahrung.

### **Einkaufsstraßen:**

Die charmante Esterhazygasse ist das Herz von Eisenstadts Einkaufsszene. Hier finden Bewohner eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und Cafés, die ein angenehmes Einkaufserlebnis in historischer Atmosphäre ermöglichen.

### **Gastronomie:**

Die gastronomische Szene Eisenstadts ist vielfältig und einladend. Von gemütlichen Cafés in der Esterhazygasse bis zu exquisiten Restaurants bietet die Stadt eine breite Palette kulinarischer Erlebnisse. Hier kommen Feinschmecker voll auf ihre Kosten.

## **Erreichbarkeit zum Neusiedler See:**

Die Nähe zum Neusiedler See bietet Bewohnern von Eisenstadt ein weiteres Highlight. In kurzer Zeit erreicht man diesen malerischen See, der nicht nur für Wassersportaktivitäten bekannt ist, sondern auch eine idyllische Umgebung für Erholungssuchende darstellt.

**Wir könnten Ihnen noch viel mehr über diese einzigartige Liegenschaft erzählen, doch am besten kann Sie Ihr persönliches Gefühl vor Ort überzeugen.**

Für weitere **Informationen oder um einen Präsentationstermin vor Ort** zu vereinbaren, steht Ihnen **Frau Julia Pauer, BSc** unter [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder per E-Mail an [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com) gerne zur Verfügung.

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap