

**Kleinhöflein - Hofseitig mit riesige Freifläche - Erstbezug
mit Küche**



Objektnummer: 4760/346

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,95 m ²
Nutzfläche:	109,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

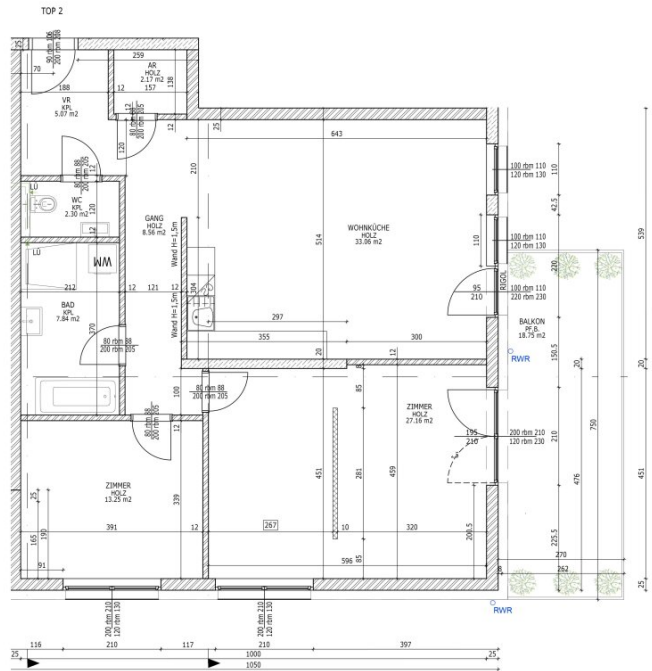
Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse









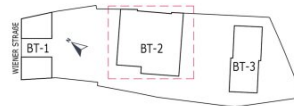


WOHNHAUS
Wiener Straße 37,
7000 Kleinhöflein

KG: Kleinhöflein
 Gst. Nr.: 262 u. 263

(30008)
 EZ: 1906

Grundriss Bauteil II - Erdgeschoss M 1:100



Wohnung: 2.02:

- Wohnküche: 33,06 m²
- SZ I: 13,25 m²
- SZ II: 27,16 m²
- Vorraum / Gang: 13,64 m²
- Badezimmer: 7,84 m²
- WC: 2,30 m²
- Abstellraum: 2,17 m²

Wohnfläche 99,95 m²
Balkon: 18,75 m²
Gewichtete Fläche: 108,80 m²





Objektbeschreibung

Fertigstellung bis März 2024

Kleinhöflein - im Winzerviertel Eisenstadts entsteht dieses **kleine Wohnbauprojekt mit nur acht Wohnungen und vier Häusern**. Es wird eine kleine Gemeinschaft sein, die das 1.749 m² große Grundstück bald Ihr zu Hause nennen wird.

Die Anlage wird aus drei separaten Bauwerken, einem gemeinsamen Parkplatz und privaten Gärten bestehen und gliedert sich wie folgt:

- Bauteil I: **zwei Townhäuser** auf drei Ebenen. Balkone / Terrassen auf jeder Ebene, Eigengärten
- Bauteil II: **acht Wohnungen zwischen 50 und 125 m²**. Jede Wohnung verfügt über einer großen hofseitigen Freifläche.
- Bauteil III: **zwei Doppelhaushälften** mit privaten Gärten.

Bei diesem Projekt wurde sehr viel Wert auf **Gemütlichkeit, Ruhe und Nachhaltigkeit** gelegt. Um die einzelnen Wohnungen / Häuser so gemütlich wie möglich zu gestalten, hat man auch große Freiflächen und möglichst geräumige Zimmer gesetzt. Die Orientierung der Räume zum Hof / Garten garantiert, dass Sie die Ruhe genießen können. Straßenseitig wurden nur Treppenhäuser oder Nebenräume geplant. Eine **sparsame und moderne Heizung (Luftwärmepumpe) sowie Solaranlagen** auf alle drei Dächern gegeben runden die Qualität der Anlage betreffend der Nachhaltigkeit ab.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig, zum angegebenen Preis, inklusive Einbauküche verkauft und sollten Anfang 2024 bezugsfertig sein.

Ausstattung:

- Parkettböden in Wohnräumen, großflächige (60x120) Fliesen in Nassräumen
- Sicherheitstüren gemäß ÖNORM

- Dreifach verglaste Isolierverglasung (Anthrazit)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Einbauküchen im Kaufpreis inbegriffen
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

Wohnung BT II Top 02:

Diese geräumige drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im südlichen Teil des mittleren Hauses. Mit einem sehr großen Balkon ladet die Wohnung zum entspannen ein.

Durch den 33 m² großen Wohnraum betritt man den 19 m² großen Balkon. Eine große Eck-Küche befindet sich auf der Innenseite des Zimmers, gegenüber vom Balkon. Für das Design der Küche ist derzeit eine klassische Farbwahl ausgewählt worden, es besteht jedoch noch die Möglichkeit, diese an Ihre Wünschen anzupassen.

Die Schlafzimmer wurden, in einer untypischen Weise, geräumig geplant und sind groß genug für eine Familie mit einem Kind. Das Elternschlafzimmer wurde in zwei Bereichen geteilt, eine große Ankleide mit Fenster und der Schlafrum beim Balkon. Mit insgesamt 27 m² und einen Zugang ins Freie ist das Elternschlafzimmer ein wahres Highlight. Die Ankleide könnte auch als Arbeitsbereich genutzt werden, da im Schlafbereich eigentlich auch Raum für eine

Garderobe wäre. Bei der gleichen Wohnung im 1. OG wurden hier zwei getrennte Schlafzimmer konzipiert. Außerdem verfügt die Wohnung über ein getrennt begehbares Kinderzimmer mit 13,25 m² und großem Doppelfenster.

Das Badezimmer ist ebenso recht geräumig und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das WC ist separat und hat auch ein Handwaschbecken. Der Abstellraum beim Vorraum runden die Räumlichkeiten der Top 02 ab.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap