

**ANLEGERWOHNUNG/INVESTMENT - befristet vermietet - 2  
Zimmer - perfekter Grundriss - BALKON - 7000 Eisenstadt**



**Objektnummer: 6460/233**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7000 Eisenstadt                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,51                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 179.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.418,92 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 176,79 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 17,68 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



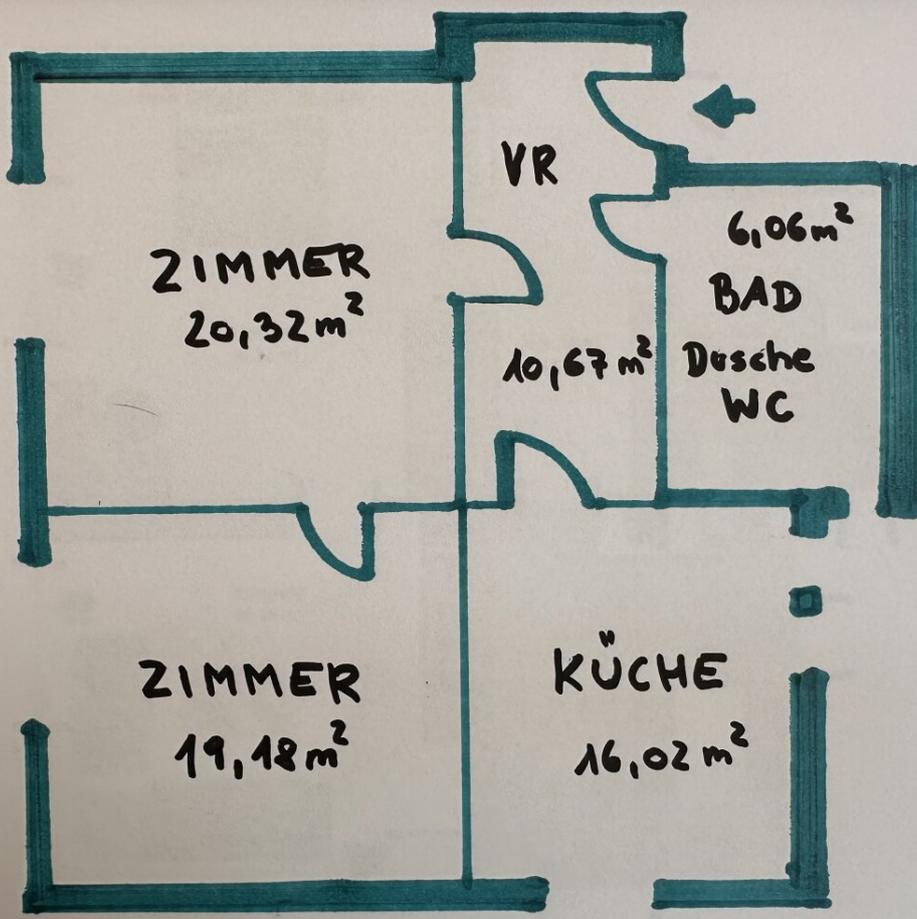
**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH









# Objektbeschreibung

## HOHE LEBENSQUALITÄT

Schon öfter wurde Eisenstadt die höchste Lebensqualität unter allen österreichischen Landeshauptstädten bescheinigt. Hier fühlen Sie den Charme des Landlebens und genießen gleichermaßen die Infrastruktur der Hauptstadt. Optimale Voraussetzung, die Wohnung, die zum Verkauf steht, auch weiterhin zu vermieten oder einmal im Familienkreis zu nutzen.

## RAUMAUFTeilUNG:

- großzügiger Vorraum
- Wohnküche mit schöner Einbauküche
- 1 Zimmer mit Ausgang auf den Balkon
- 1 zusätzliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit großer Walk In Dusche & Tageslicht (es wurde kürzlich neu gemacht)
- Kellerabteil als zusätzliche Staufläche
- Parkplatz im Hof

## NACHBARSCHAFT:

Die Anlegerwohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Eisenstadt. Es ist ruhig und von Wohnhäusern umgeben. Die Landeshauptstadt von Burgenland zeichnet sich durch seine historische Architektur, kulturelle Vielfalt und eine angenehme Lebensqualität aus. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt und den beliebten Schlosspark Esterhazy mit dem wunderschönen Barockschloss.

Mit dem authentischen Ambiente und der hervorragenden Akustik des Haydnsaals ist Schloss Esterházy bis heute Mittelpunkt des kulturellen Geschehens: Hier werden Konzerte gegeben, Feste gefeiert und glanzvolle Ausstellungen gezeigt.

Einen spannenden Kontrapunkt bilden die dem Schloss gegenüberliegenden ehemaligen Stallungen. Gemeinsam bilden sie das Schlossquartier Eisenstadt, wo Zeitgenössisches und Historisches, Musik und Kunst, Kulinarik und Wein in einzigartiger Form aufeinandertreffen.

## INFRASTRUKTUR:

Die Landeshauptstadt bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen für Klein & Groß wie NMS, AHS, Jus-HAK, Flugtechnik-HTL, FH, Joseph Haydn Konservatorium und Waldorfschule.

Sämtliche Nahversorger wie Apotheken und Ärzte sowie Supermärkte, Schuh- und Modegeschäfte - alles ist innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in Kürze zu den Einkaufszentren und Baumärkten am Stadtrand. Ca. 15 – 20 Minuten dauert es mit dem Auto nach St. Margarethen, zu Römersteinbruch und Family Park, nach Rust und zum Neusiedler See. Wiener Neustadt, SCS, Designer Outlet Parndorf, Neusiedl, Sopron und der Flughafen Wien-Schwechat sind in ca. 30 – 40 und Wien Zentrum, Bratislava, Semmering und Lutzmannsburg in ca. 50 – 60 Autominuten zu erreichen.

### **IHR MEHRWERT:**

- ideal geeignet für langfristige Vermietung und bietet daher eine zuverlässige Einnahmequelle (derzeit ist die Wohnung befristet vermietet)
- absolute Ruhelage (keine Lärmbelastung durch Flugzeuge oder starkem Verkehr)
- hohe Lebensqualität mit sehr guter Infrastruktur

### **KONDITIONEN**

**Kaufpreis:** € 179.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Ulrike Dvorak unter [+43 660 413 413 1](tel:+436604134131) oder [UD@carma-partner.at](mailto:UD@carma-partner.at) gerne jederzeit zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in*

*(Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap