

**„GO 2 EISENSTADT 4 LIVING“- 2-Zimmer-Wohnung inkl.  
Morgensonneinstrahlen**



**Objektnummer: 141500020005**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Am Bahndamm 28+28a             |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 7000 Eisenstadt                |
| Baujahr:                      | 2024                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 55,48 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Terrassen:                    | 1                              |
| Stellplätze:                  | 1                              |
| Garten:                       | 56,56 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:              | 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,62                           |
| Gesamtmiete                   | 809,46 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 535,78 €                       |
| Kaltmiete                     | 735,87 €                       |
| Betriebskosten:               | 200,09 €                       |
| USt.:                         | 73,59 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Georg Kochesser, MA**

SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen

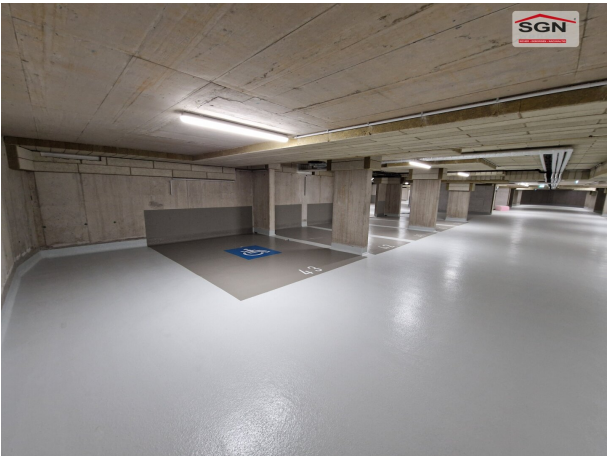






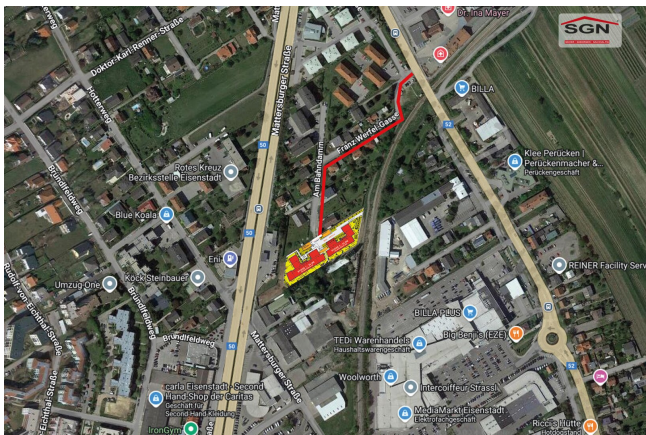




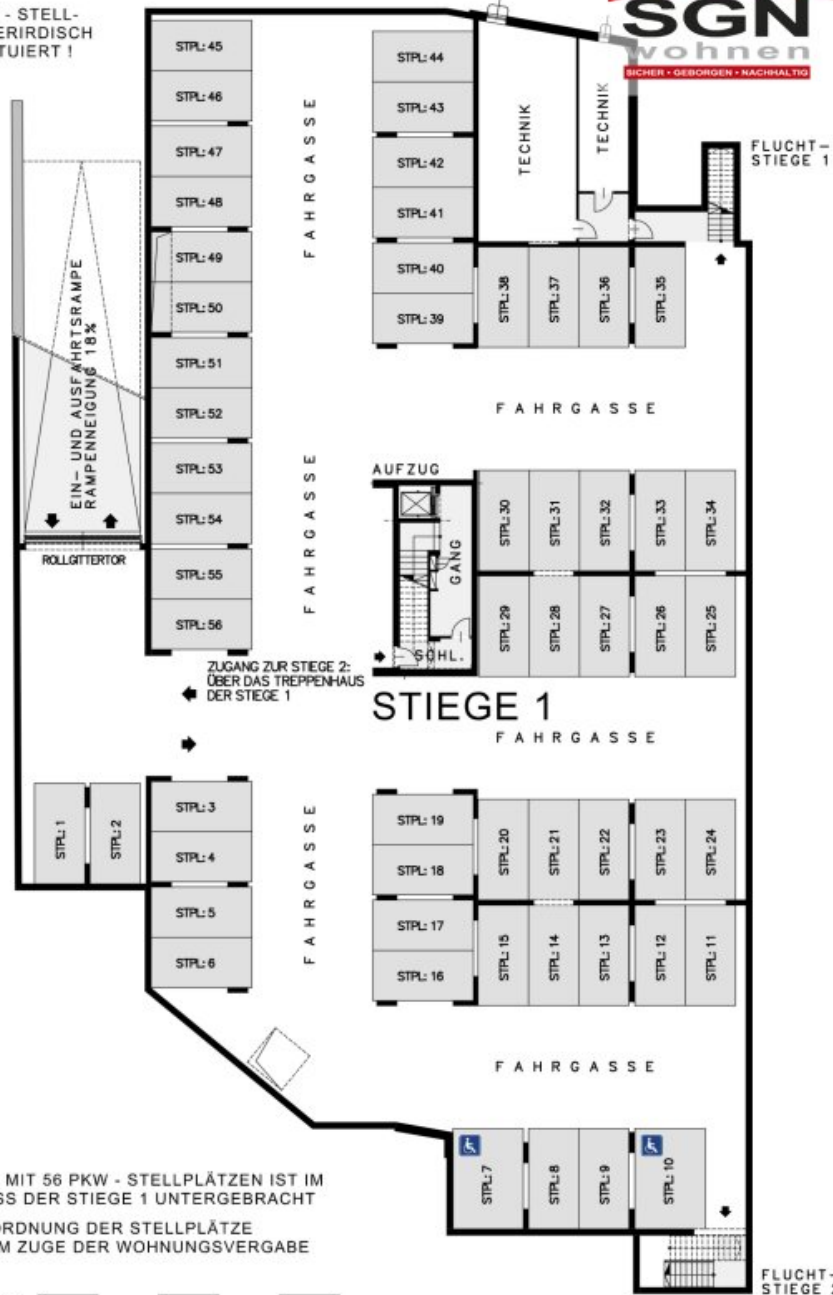








WEITERE 36 PKW - STELLPLÄTZE SIND OBERIRDISCH LT. LAGEPLAN SITUIERT !



DIE TIEFGARAGE MIT 56 PKW - STELLPLÄTZEN IST IM KELLERGESCHOSS DER STIEGE 1 UNTERGEBRACHT  
DIE GENAUE ZUORDNUNG DER STELLPLÄTZE ERFOLGT ERST IM ZUGE DER WOHNUNGSVERGABE

Maßstab 1/300: 0 3 6 9 12 15m

## WOHNHAUSANLAGE 7000 EISENSTADT / AM BAHNDAMM

STIEGE: 1  
GESCHOSS: KG

ÜBERSICHT:



### ÜBERSICHTSPLAN TIEFGARAGE IM KG DER STIEGE 1

GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG / STAND: 31. AUGUST 2023

BAUMEISTER JOSEF PANIS  
Geometrie & CO KG  
**PLANUNG BAULEITUNG**  
7100 Wien Neudorf, Donaustr. 11 - Tel. 0226207965, Fax 022620904, e-mail: info@panis.at





Maßstab 1/700: 0 7 14 21 28 35m

## WOHNHAUSANLAGE 7000 EISENSTADT / AM BAHNDAMM

### GESAMTLAGEPLAN

GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG / STAND: 17. JUNI 2024

BAUMEISTER JOSEF PANIS  
Gesamtheit & CO KG  
**PLANUNG** **BAULEITUNG**  
2700 Wiener Neustadt, Donaustr. 11, Tel.: 022221761, Fax: 022220943, e-mail: jk@panis.at

LAGE IM STADTGEBIET VON EISENSTADT

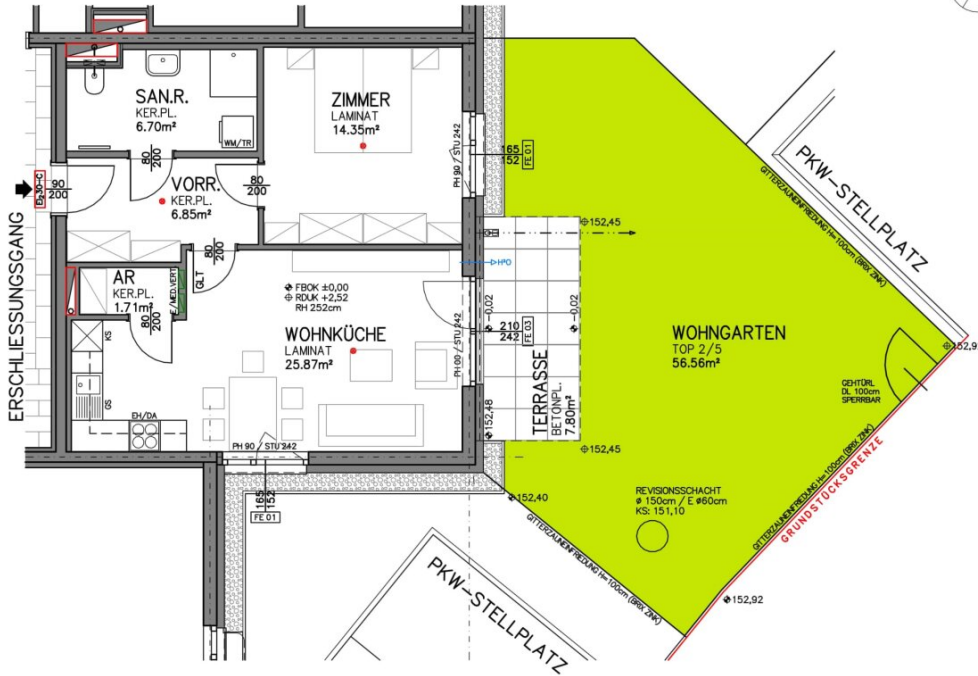




|            |         |  |    |       |
|------------|---------|--|----|-------|
| <b>HWB</b> | Ref. RK | 29,80                                    | RK | 29,80 |
|            | Ref. SK | 32,60                                    | SK | 32,60 |
|            |         | <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE</b> |    | 0,62  |

**Wohnnutzfläche: 55,48 [m²]**
**Räume bzw. Flächen**

| Bezeichnung                               | Fläche [m²] |
|---|-------------|
| <b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>       |             |
| Abstellraum innen                         | 1,71        |
| Bad / WC                                  | 6,70        |
| Vorraum                                   | 6,85        |
| Wohn-Essküche                             | 25,87       |
| Zimmer 1                                  | 14,35       |
| <b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b> |             |
| Einlagerungsraum                          | 4,68        |
| Garten                                    | 56,56       |
| PKW-Abstellplatz                          | vorhanden   |
| PKW-Tiefgaragen-Abstellplatz              | vorhanden   |
| Terrasse                                  | vorhanden   |



Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe



## Objektbeschreibung

Eine zwei Zimmer Wohnung die alles zu bieten hat was man sich wünscht. Eine geräumiger Wohn-Küche-Bereich mit einem an den geplanten Küchenbereich angrenzenden Abstellraum. Ein Schlafzimmer in einer vernünftigen Größe und annähernd quadratischer Form, ein zentrales Vorzimmer und natürlich auch ein Badezimmer.

Dieses ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, auch das WC ist hier integriert.

Auf die Terrasse und in den Garten gelangen Sie über den Wohnbereich. Hier lässt sich die Morgen-Yoga-Einheit entspannt absolvieren.

Zur Wohnung sind der PKW-Abstellplatz Nr.: 35 und der PKW-Tiefgaragenplatz Nr.: 31 zugehörig, sowie ein Einlagerungsraum mit rd. 4,7 m<sup>2</sup>.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <1.125m

Klinik <7.800m

Krankenhaus <1.475m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.150m

Kindergarten <750m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.300m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <225m

#### Sonstige

Bank <300m

Geldautomat <300m

Post <700m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.400m

Bahnhof <475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap