

**Townhouse mit Weitblick in Kleinhöflein - Schlüsselfertig  
inkl. PP - Neubau**



**Objektnummer: 4760/460**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	15,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**

Per.Fact Immo E.U.











# AUSFÜHRUNGSPLAN A

INDEX

AUF DER LIEGENSCHAFT:

**WOHNHAUS**  
WIENER STRASSE 37  
7000 EISENSTADT

KG.: KLEINHÖFLEIN (30008)  
GST. NR.: 262 und 263

EZ: 1906

LAGEPLAN

M 1:200

KOTEN PRÜFEN !!!

NATURMASSE NEHMEN !!!

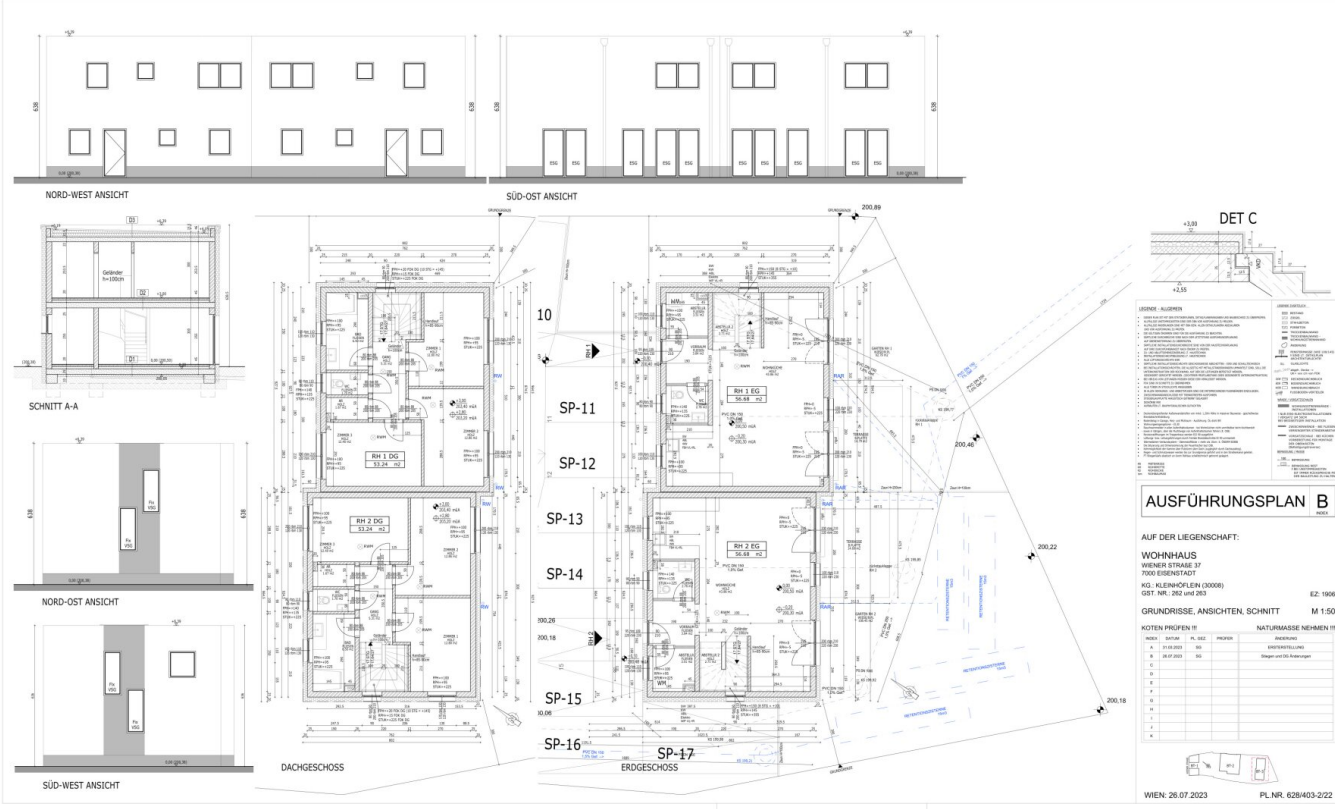
INDEX	DATUM	PL. GEZ.	PRÜFER	ÄNDERUNG
A	21.11.2022	SG		ERSTERSTELLUNG
B				
C				
D				
E				
F				
G				
H				
I				
J				
K				



WIEN: 21.11.2022

PL.NR. 628/400/22





## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**. 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
- Wohnungs-Sicherheitstüren gemäß ÖNORM
- Dreifach verglaste Isolierverglasung (Anthrazit)

- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Einbauküchen im Kaufpreis inbegriffen
- Große Freiflächen
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

### Die Häuser:

RH1 und RH 2 sind die Straßenseitigen "**Townhäuser**". Diese bestehen aus drei Etagen mit Schlafräumen in den unteren Stockwerken und ein großes Wohnzimmer im DG, mit sehr beeindruckender Raumhöhe, großem Balkon und Weitblick (Südost).

Das Treppenhaus und die Sanitärräume sind Straßenseitig, sodass alle Schlafräume hofseitig und ruhig sein konnten. Im Kaufpreis inbegriffen ist stets ein Autoabstellplatz und ein großes Kellerabteil (in BTII).

- RH1: 124,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 32,16 m<sup>2</sup> Balkone | 8,75 m<sup>2</sup> Terrasse | 8,83 m Vorgarten  
- 496.000 €
- RH2: 131,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 39,66 m<sup>2</sup> Balkone | 12,0 m<sup>2</sup> Terrasse | 15,5 m<sup>2</sup> Vorgarten  
- 524.000 € (hier abgebildet und im jetzigen Zustand fotografiert)

DH1 und DH2 bilden das hintere **Doppelhaus**, welches zwei Stockwerke und gemütliche ruhige Gärten bietet. Im Kaufpreis inbegriffen ist stets ein Autoabstellplatz und ein großes Kellerabteil (in BTII). Dieser Bauteil ist sehr weit von der Straße entfernt, der Parkplatz ist jedoch genau vor der eigenen Türe.

- DH1: 109,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 14,69 m<sup>2</sup> Terrasse | 108,45 m<sup>2</sup> Garten - 495.000 €
- DH2: 109,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 14,79 m<sup>2</sup> Terrasse | 92,79 m<sup>2</sup> Garten - 450.000 €

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