Wohntraum mit Weitblick – Exklusive Doppelhaushälfte in Eisenstadt

Objektnummer: 5675/434

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,29 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	231,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

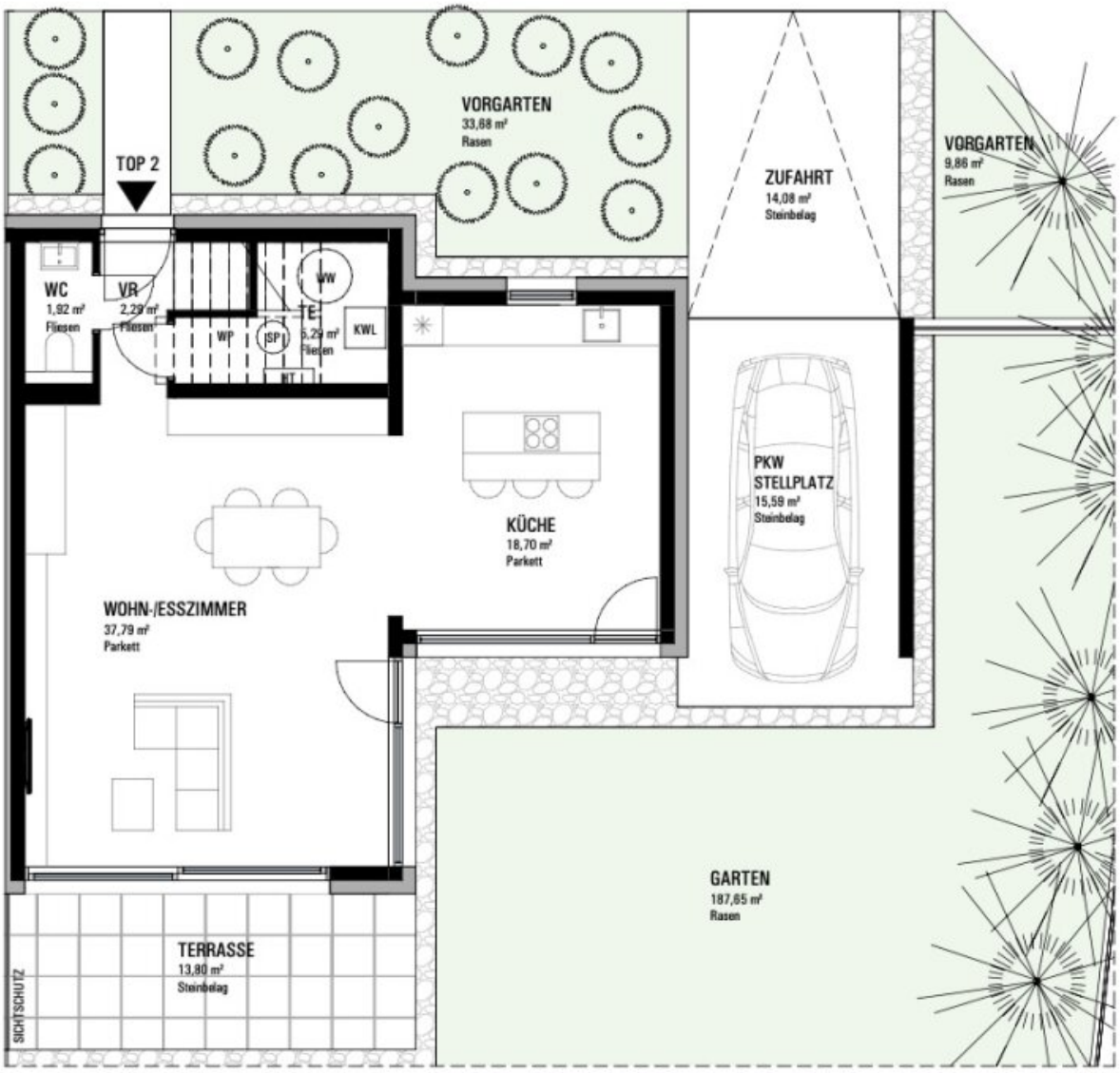
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

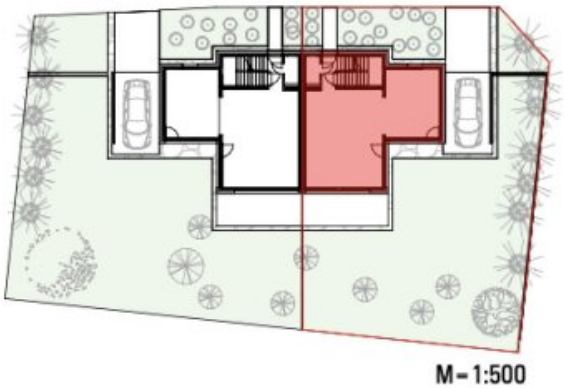
Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

TOP 2



LAGE



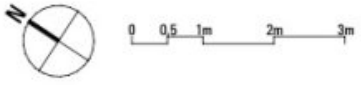
M = 1:500

TOP 2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	**65,99 m²**
VORRAUM	2,29 m²
WC	1,92 m²
TECHNIK	5,29 m²
WOHN-/ESSZIMMER	37,79 m²
KÜCHE	18,70 m²

WNF ±3%

TOP 2



M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE

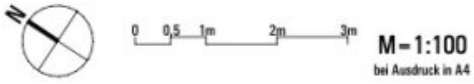
M = 1:500

TOP 2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	**40,77 m²**
WC	1,92 m²
GANG	10,74 m²
ZIMMER 1	10,25 m²
ZIMMER 2	12,25 m²
BAD	5,61 m²
BALKON	**21,78 m²**

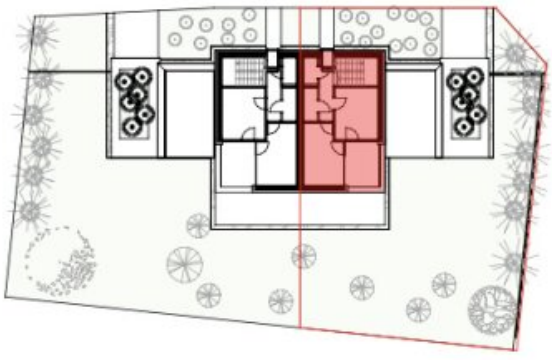
WNF ±3%

TOP 2



M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



M = 1:500

TOP 2 DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	**33,53 m²**
WC	1,92 m²
GANG	4,93 m²
ZIMMER 1	12,12 m²
ZIMMER 2	12,17 m²
BAD	2,39 m²
TERRASSE	7,57 m²

WNF ±3%

Objektbeschreibung

Wohntraum mit Weitblick – Exklusive Doppelhaushälfte in Eisenstadt

Willkommen in Ihrem stilvollen Zuhause im begehrten Neubauviertel von St. Georgen in Eisenstadt! Diese exklusive Doppelhaushälfte, im Erstbezug, kombiniert modernes Wohnen mit dem besonderen Flair dieser charmanten Lage. Perfekt zugeschnitten für Menschen, die das Beste aus städtischem Komfort und natürlicher Umgebung genießen möchten.

Fakten, die überzeugen:

- **Typ**: Doppelhaushälfte (Neubau)
- **Wohnfläche**: 140,29 m², verteilt auf 5 Zimmer (EG, OG, DG)
- **Bäder**: 2, mit eleganter Ausstattung
- **Böden**: Hochwertiges Parkett und Feinsteinzeug
- **Heizung**: Moderne Luftwärmepumpe, ergänzt durch Elektroheizungen
- **Besondere Merkmale**: Energieeffizient, lichtdurchflutete Räume, und ein ausgeklügeltes Raumkonzept für modernes Wohnen.

Außenbereiche, die begeistern:

- **Vorgarten**: 46,8 m² – ideal für kleine Gartenideen
- **Carport**: Überdacht, mit Vorbereitung für eine E-Ladestation
- **Garten**: 270 m² – ein privates Paradies mit reichlich Platz für Ihre Ideen (z. B. Pool, Gartenhaus, Außenküche)

- **Terrassen und Balkon**: Großzügig und perfekt zum Entspannen im Freien

Technische Details für moderne Ansprüche:

- Fenster: 3-fach verglast (Aluminium außen, Kunststoff innen)
- Elektrische Rollläden und Raffstores für besten Komfort
- Überdachtes Carport mit E-Lade-Vorbereitung
- Vorinstallierte Klimaanlagenanschlüsse

Ihr Wohlfühlort – Drinnen und Draußen:

Der Wohn- und Essbereich ist mit knapp 60 m² großzügig bemessen und optimal belichtet – der perfekte Ort, um Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen. Raumhohe Fenster holen das Tageslicht ins Haus und schaffen eine einladende, luftige Atmosphäre.

Auch draußen erwartet Sie eine wahre Wohlfühloase. Der Garten bietet Ihnen jede Menge Raum für kreative Gestaltungsideen, ob Outdoor-Küche, Pool oder einfach Platz für Erholung. Auf den Terrassen und dem großzügigen Balkon mit Blick auf die Leitha können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Lebendiger Wohnort mit optimaler Anbindung:

Eisenstadt bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Vom täglichen Einkauf bis zur kulturellen Vielfalt, von erstklassigen Bildungseinrichtungen bis zur schnellen Anbindung nach Wien – Sie wohnen mitten im Grünen, aber nie weit entfernt vom urbanen Leben. Die charmante Esterhazygasse mit ihren Geschäften und Cafés lädt zum Flanieren ein, während der nahegelegene Neusiedler See Freizeitvergnügen pur verspricht.

Sie sparen nicht nur Zeit, sondern auch Kosten:

Nutzen Sie die finanziellen Vorteile des Konjunkturpakets der Bundesregierung! Durch die Befreiung von Grundbuch- und Pfandrechtsgebühren sparen Sie bares Geld.

Erleben Sie diese Immobilie persönlich! Nichts geht über den persönlichen Eindruck. Für mehr Informationen oder um einen Termin vor Ort zu vereinbaren, kontaktieren Sie Julia Pauer, BSc unter +43 676 55 33 478 oder per E-Mail an pauer@viemmo.com. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt zu präsentieren!

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 <1.000m
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 <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap