

**Nur 30 Minuten von Wien: Traumhaftes Wohnen in  
Eisenstadt! Preisvorteil bis 31.01.2025 – Ihr neues  
Zuhause ab € 2.100/Monat!**



**Objektnummer: 5675/443**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	231,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Emmer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien



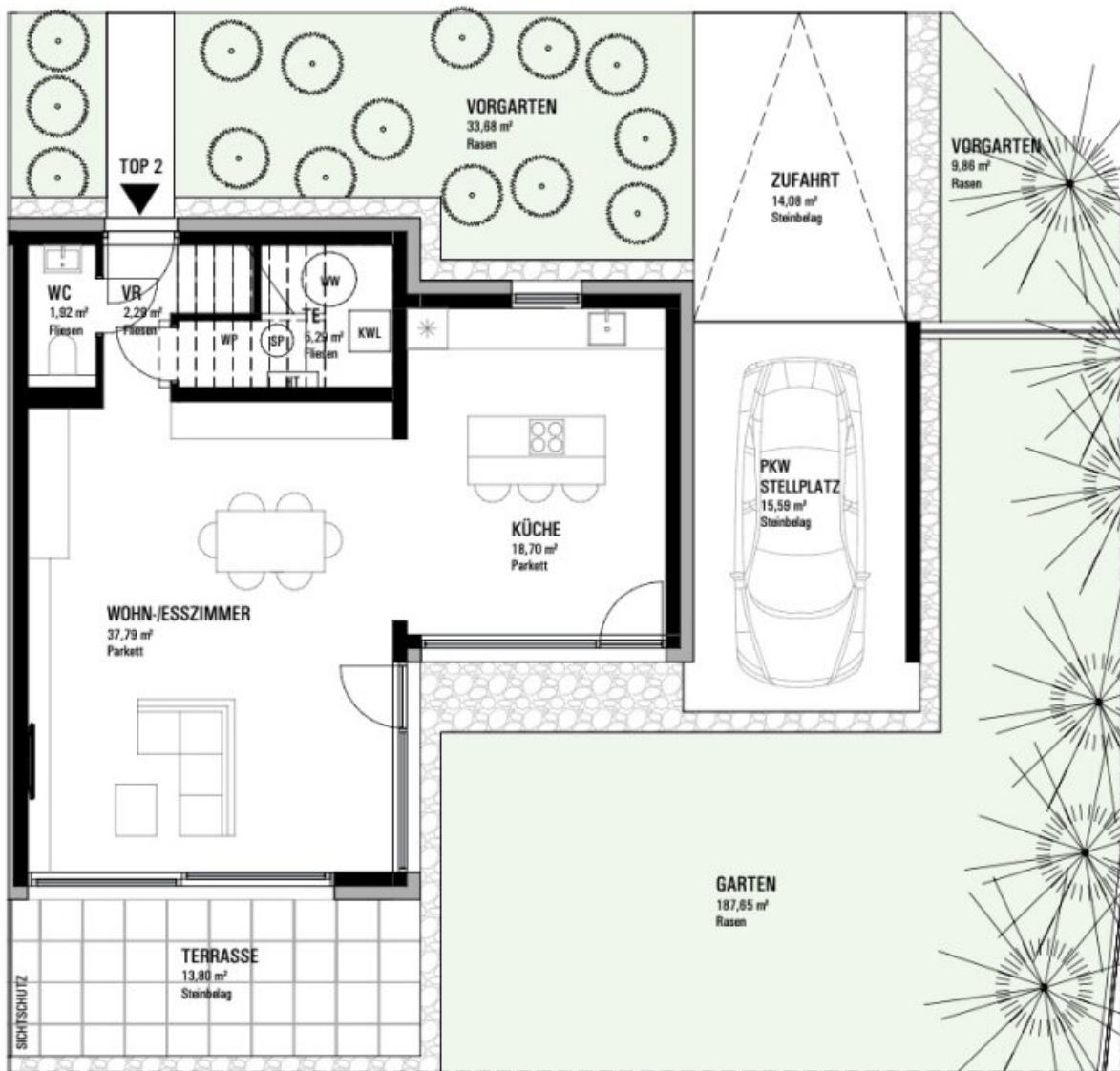








# TOP 2



## LAGE



M - 1:500



0 0,5 1m 2m 3m

M - 1:100  
bei Ausdruck in A4

## TOP 2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 65,99 m<sup>2</sup>

VORRAUM 2,29 m<sup>2</sup>

WC 1,92 m<sup>2</sup>

TECHNIK 5,29 m<sup>2</sup>

WOHN-/ESSZIMMER 37,79 m<sup>2</sup>

KÜCHE 18,70 m<sup>2</sup>

WNF ± 3%



# TOP 2



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100  
bei Ausdruck in A4

## LAGE



M = 1:500

## TOP 2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 40,77 m<sup>2</sup>

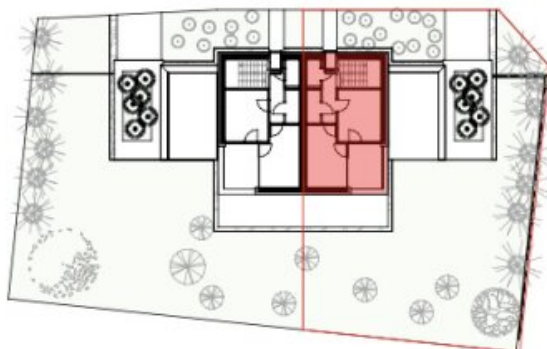
WC 1,92 m<sup>2</sup>  
 GANG 10,74 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 1 10,25 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 2 12,25 m<sup>2</sup>  
 BAD 5,61 m<sup>2</sup>

BALKON 21,78 m<sup>2</sup>  
 WNF ±3%

## TOP 2



## LAGE



M = 1:500



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100  
bei Ausdruck in A4

## TOP 2 DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 33,53 m<sup>2</sup>

WC 1,92 m<sup>2</sup>  
 GANG 4,93 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 1 12,12 m<sup>2</sup>  
 ZIMMER 2 12,17 m<sup>2</sup>  
 BAD 2,39 m<sup>2</sup>

TERRASSE 7,57 m<sup>2</sup>  
 WNF ± 3%

## Übersicht Finanzierungsangebote\*

	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3
Laufzeit	420	420	420
Sollzinssatz p.a.	3,15-3,50	3,15-3,50	3,15-3,50
Fixzinslaufzeit	mind. 120 Monate	mind. 120 Monate	mind. 120 Monate
Aufschlag nach Fixzinsphase	0,875-1,25	0,875-1,25	0,875-1,25
Monatliche Rate	<b>2.530 € - 2.660 €</b>	<b>2.325 € - 2.440 €</b>	<b>2.115 € - 2.222 €</b>
Auszahlungsbetrag			
Kreditbetrag	643.000 €	591.000 €	538.000 €
Eigenmittel berücksichtigt	<b>150.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>250.000 €</b>
Pönalefreie Rückzahlung während Fixzinsphase	mind. 10.000 € p.a.	mind. 10.000 € p.a.	mind. 10.000 € p.a.
Gesamtbelastung bei voller Laufzeit			
Anmerkungen			

Weitere Informationen, Hinweise:

Stefan Enderle  
 FINANZFUCHSGRUPPE GmbH  
 GISA: VA: 34422632 GISA: VMB: 37428471  
 THE ICON VIENNA, Tower 24, 19. OG  
 1100 Wien, Wiedner Gürtel 9-13  
 T: +43 664 15 42 173  
 E: stefan.enderle@finanzfuchsgruppe.at  
 W: stefanenderle.at

\*Diese Konditioneninformation stellt kein Angebot im rechtlichen Sinn und keine Finanzierungszusage dar. Es kann kein Anspruch auf Abschluss eines Kreditvertrages abgeleitet werden. Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite (ESIS Merkblatt) gemäß § 8 Hypothek- und Immobilienkreditgesetz (HJKrG) und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des § 12 HJKrG. In der Aufstellung handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Übersicht, vorbehaltlich einer finalen Prüfung. Die angezeigten Konditionen basieren auf den von Ihnen gemachten Angaben. Konkrete Kreditvereinbarungen samt vorvertraglicher Informationen können aufgrund individueller Gegebenheiten und Vorgaben (Laufzeit, Kredithöhe, Fälligkeit der Raten, Bonität, Werthaltigkeit von Kreditsicherheiten, Kosten im Zusammenhang mit Sicherheiten, Datum der Ausnutzung und Rückzahlungsbeginn, etc.) von dieser unverbindlichen Übersicht abweichen. Fehler vorbehalten. Konditionsänderungen jederzeit möglich.

## Objektbeschreibung

*Herzlich Willkommen im "Grinzing von Eisenstadt" in Ihrem exquisiten neuen Domizil – einer Doppelhaushälfte im begehrten Neubauviertel St. Georgen in Eisenstadt. Diese sorgfältig gestaltete Oase des Wohlbefindens im Erstbezug vereint modernen Luxus mit einer traumhaften Umgebung und erfüllt Ihre Wohnträume auf einzigartige Weise - und das nur 30 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.*

Nutzen Sie die exklusive Kaufaktion bis zum 31.01.2025 und erfüllen Sie sich den Traum vom stilvollen Wohnen in Eisenstadt. Dank maßgeschneiderten Finanzierungsmöglichkeiten kann dieses moderne Zuhause bereits ab einer monatlichen Rate von rund € 2.100,- Ihr Eigen sein. Im Anhang finden Sie zudem ein detailliertes Finanzierungsangebot mit verschiedenen Eigenkapitalvarianten zwischen € 150.000 und € 250.000.

### **Eckdaten:**

- Objekttyp: Doppelhaushälfte
- Bautyp: Neubau, Stahlbeton
- Zustand: Erstbezug
- Wohnfläche: 140,29 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer (EG, OG, DG)
- Badezimmer: 2
- Böden: Parkett und Feinsteinzeug
- Heizung: Luftwärmepumpe, Elektro

### **Außenflächen:**

- Vorgarten: 46,8 m<sup>2</sup>
- Zufahrt/Stellplatz: 13,26 m<sup>2</sup>
- Carport: 15,59 m<sup>2</sup>
- Garten: 223,36 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 13,80 m<sup>2</sup>
- Balkon: 21,78 m<sup>2</sup>

- Terrasse: 7,57 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: 342,16 m<sup>2</sup>

### **Technische Details:**

- Fenster: Außen Alu, Innen Kunststoff mit 3-fach Verglasung
- Eingangstür: Aluminium, Klasse WK2
- Beschattung: Elektrische Rollläden bzw. Raffstore
- Terrassen/Balkongeländer: Glas oder massiv
- Klima: vorbereitet
- Carport: Stahlbeton, überdacht, Vorbereitung für E-Ladestation

### **Drohnen Aufnahme:** [Hier klicken!](#)

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und der Ruhe des Landlebens, welche diese Doppelhaushälfte bietet. Der großzügige Balkon (21,78 m<sup>2</sup>) mit Blick auf die Leitha vermittelt ein Gefühl von Privatsphäre und Exklusivität – ein persönliches Refugium, das den Alltagsstress vergessen lässt. Durch eine Vielzahl an Fensterflächen wird der Wohnraum dieser Immobilie harmonisch mit natürlichem Licht durchflutet, was eine einladende und luftige Atmosphäre schafft. Die raumhohen Fenster tragen nicht nur zur visuellen Großzügigkeit bei, sondern verleihen dem Wohnbereich auch eine offene und freundliche Note.

Mit knapp 60 m<sup>2</sup> fügt sich der Wohn- und Essbereich perfekt in die lichtdurchfluteten Gegebenheiten ein, wodurch ein einzigartiges Raumgefühl entsteht.

Der großzügige Garten mit 270m<sup>2</sup> bietet nicht nur eine grüne Oase der Erholung, sondern auch die Möglichkeit, individuelle Akzente zu setzen. Hier finden Sie genügend Platz für kreative Gestaltungsideen wie einen erfrischenden Pool, eine gemütliche Gartenlaube oder eine stilvolle Außenküche. Die Vielseitigkeit dieses Gartens ermöglicht es, Ihren persönlichen Wohnraum mit individuellen Bauten zu verwirklichen.

Diese Doppelhaushälfte ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort des Zusammenseins, des Wachsens und der Erinnerungen. Die 140,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der großflächige 270m<sup>2</sup> Garten bieten genügend Raum für Familie, Hobbys und individuelle Entfaltung.

Im Rahmen des Konjunkturpaket Wohnbau der Bundesregierungen können Sie jetzt Nebenkosten in Höhe von 1,1% Grundbucheintragungskosten sowie 1,2% Pfandrechtsgebühr in Form von EUR 16.500,- einsparen (nähere Details: <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>)

### **Öffentliche Infrastruktur:**

Eisenstadt überzeugt durch eine ausgezeichnete öffentliche Infrastruktur. Die Stadt verfügt über gut angebundene Buslinien und einen Bahnhof, der eine bequeme Anbindung an umliegende Regionen ermöglicht. Dies erleichtert nicht nur den täglichen Pendelverkehr, sondern macht Eisenstadt auch für Reisende gut erreichbar.

### **Erreichbarkeit zu Wien:**

Die optimale Verkehrsanbindung macht Eisenstadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler nach Wien. Die Stadt ist gut mit dem Auto über die A3 und öffentliche Verkehrsmittel wie die Bahn erreichbar, was eine komfortable Anbindung an die österreichische Hauptstadt gewährleistet.

### **Bildung:**

Mit einer Vielzahl von Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen bietet Eisenstadt ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten für Familien. Die Bildungslandschaft ist geprägt von hoher Qualität und einem fördernden Umfeld für Schüler jeden Alters.

### **Supermärkte:**

Einkaufsmöglichkeiten in Eisenstadt sind durch verschiedene Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte vielfältig abgedeckt. Die Bewohner haben Zugang zu einer breiten Palette von hochwertigen Produkten und können ihren Bedarf bequem in der Nähe ihres Wohnortes decken.

### **Kultur:**

Eisenstadt ist ein kulturelles Zentrum mit bedeutenden Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Esterhazy und dem Haydn-Haus. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Theateraufführungen prägen das Stadtbild und bieten Bewohnern eine reiche kulturelle Erfahrung.

### **Einkaufsstraßen:**

Die charmante Esterhazygasse ist das Herz von Eisenstadts Einkaufsszene. Hier finden Bewohner eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und Cafés, die ein angenehmes

Einkaufserlebnis in historischer Atmosphäre ermöglichen.

### **Gastronomie:**

Die gastronomische Szene Eisenstadts ist vielfältig und einladend. Von gemütlichen Cafés in der Esterhazygasse bis zu exquisiten Restaurants bietet die Stadt eine breite Palette kulinarischer Erlebnisse. Hier kommen Feinschmecker voll auf ihre Kosten.

### **Erreichbarkeit zum Neusiedler See:**

Die Nähe zum Neusiedler See bietet Bewohnern von Eisenstadt ein weiteres Highlight. In kurzer Zeit erreicht man diesen malerischen See, der nicht nur für Wassersportaktivitäten bekannt ist, sondern auch eine idyllische Umgebung für Erholungssuchende darstellt.

**Wir könnten Ihnen noch viel mehr über diese einzigartige Liegenschaft erzählen, doch am besten kann Sie Ihr persönliches Gefühl vor Ort überzeugen!**

Für weitere **Informationen oder um einen Präsentationstermin vor Ort** zu vereinbaren, steht Ihnen **Frau Julia Pauer, BSc** unter [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder per E-Mail an [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com) gerne zur Verfügung.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap