

Ruhige und sonnige Gartenwohnung | Kleinhöflein



Objektnummer: 4760/525

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolf-von-Eichthal-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,95 m ²
Nutzfläche:	91,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	56,70 m ²
Keller:	2,73 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	263.000,00 €
Betriebskosten:	260,65 €
USt.:	26,07 €
Infos zu Preis:	

Inkl. Garagenplatz im Eigentum

Provisionsangabe:

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





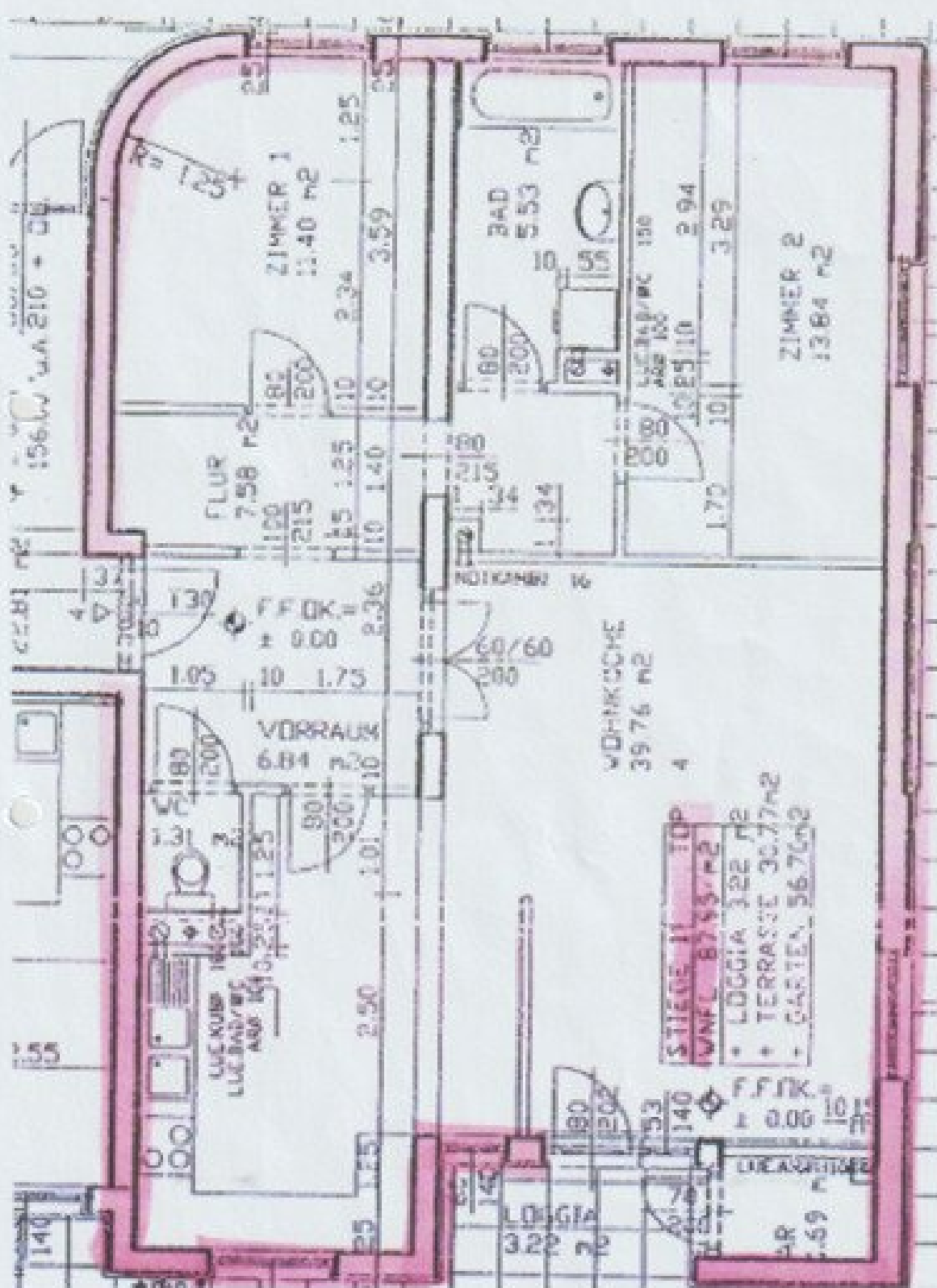












STIEGE II 1.22 m²
 UNFL. B. 1.15 m²
 * LOGGIA 30.77 m²
 * TERRASSE 56.70 m²

156.00 m² ± 0.00

5

Objektbeschreibung

Ruhige Gartenwohnung mit Garagenplatz

In einem von Grünland umgebenen Wohnhaus aus den späten 90er-Jahren befindet sich im Erdgeschoss diese sonnige und gepflegte Gartenwohnung, die ab sofort zum Kauf angeboten wird.

Das Haus steht auf einem 7.347 m² großen Grundstück, von dem weniger als 2.000 m² verbaut sind – der Rest besteht aus Grünflächen, die für einen einzigartigen Wohnkomfort sorgen. Es handelt sich um ein ruhiges und gut gepflegtes Haus, das dank barrierefreier Gestaltung auch für Senioren geeignet ist.

Die Wohnung

Im Erdgeschoss befindet sich diese 91 m² große Gartenwohnung mit Süd-Nord-Ausrichtung. Man betritt die Wohnung über einen großzügigen, zentralen Vorraum, der durch eine Doppeltür zum Wohnzimmer natürlich belichtet wird.

Auf der Südseite liegt die geräumige Küche, die ausreichend Platz für einen Esstisch bietet und direkt an das Wohnzimmer angrenzt. Zusammen ergeben Wohnzimmer und Küche eine großzügige Nutzfläche von ca. 40 m². Eine kurze Leichtbauwand trennt die beiden Räume optisch voneinander.

Von der Loggia aus gelangt man zur Terrasse und zum Garten, die unabhängig von der Tageszeit sonnig und ruhig sind. Das "hübsche" Gebäude gegenüber ist etwa 25 Meter entfernt und kann mit kreativer Bepflanzung aus dem Sichtfeld verschwinden. Der Garten verfügt über Licht-, Strom- und Wasseranschlüsse sowie einen praktischen Abstellraum für Gartenzubehör, der direkt von der Loggia aus zugänglich ist.

Auf der Nordseite der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Alle Räume sind hofseitig und daher besonders ruhig. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Garagenplatz

Der im Kaufpreis inkludierte Tiefgaragenstellplatz verfügt über eine eigene LNr (Grundbuch) und ist leicht befahrbar. Auf den ersten Blick scheinen in der Tiefgarage keine Ladestationen vorhanden zu sein, jedoch ist eine Nachrüstung mittlerweile rechtlich vereinfacht worden.

Zustand der Wohnung

- Neuer Parkettboden wurde kürzlich verlegt.
- Die Einbauküche ist in sehr gutem Zustand.
- Die Fenster sind dicht, und die Außenjalousien funktionieren manuell einwandfrei.
- Die Nassräume befinden sich im Originalzustand, sind jedoch trotz ihres Alters gut erhalten. Eine moderne Gestaltung könnte in Betracht gezogen werden.

Monatliche Kosten

Wohnung

- Rücklage: 116,16 €
- Betriebskosten: 260,64 €
- MwSt.: 26,06 €
- **Gesamtkosten: 402,88 €**

Garagenplatz

- Rücklage: 5 €
- Betriebskosten: 19,99 €
- MwSt.: 4 €
- **Gesamtkosten Garage: 28,99 €**

Mit einer **Gesamtfläche von ca. 180 m² (inkl. Außenfläche)** sowie einem **TG-Stellplatz** scheinen die Betriebskosten angemessen.

Kaufpreis Wohnung: 263.000 €

Kaufpreis TG-Stellplatz: 5.000 €

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und hoffen, gemeinsam Ihr neues Zuhause zu finden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap