

## **"GEMEINSAM statt Einsam" - Wohnungen mit + PLUS +**



Gemeinsam statt Einsam - Symbolfoto

**Objektnummer: 7939/2300161349**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020



**1. Obergeschoss**

**Wohnungen 50 +**

TOP 1	Wohnfläche ca. 71m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon	€ 298.000,-	Frei !
TOP 2	Wohnfläche ca. 71m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon + ca. 33m <sup>2</sup> Garten	€ 310.000,-	Frei !
TOP 3	Wohnfläche ca. 126m <sup>2</sup>	Wahlweise mit 3 oder 4 Zimmer + ca. 39m <sup>2</sup> überdachter Terrasse	€ 499.000,-	Frei !

**2. Obergeschoss**



TOP 4	Wohnfläche ca. 71m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon	€ 298.000,-	Frei !
TOP 5	Wohnfläche ca. 71m <sup>2</sup>	3 Zimmer + ca. 13m <sup>2</sup> überdachter Balkon	€ 298.000,-	Frei !
TOP 6	Wohnfläche ca. 126m <sup>2</sup>	Wahlweise mit 3 oder 4 Zimmer + ca. 39m <sup>2</sup> teilüberdachte Terrasse	€ 499.000,-	Verkauft !

Die genaue Aufteilung der Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte den Grundrissen.





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

„**GEMEINSAM statt Einsam !!**“ - Wohnungen mit **+ PLUS +**

- + Barrierefrei
- + Hauseigener Lift
- + Gemeinschaftsraum: kommunikativer Treffpunkt für gemeinsame Interessen. Feiern, Kartenspiel, Schach etc.
- + Fitnessraum: Laufband, Ergometer, Rudergerät, Tischtennis etc.
- + Wellnessraum: Dampfkabine, Infrarot etc.
- + Beauty Spa: eigene Räumlichkeit für Friseur, Massage, Pediküre etc.
- + Gemeinschaftsgarten mit Möglichkeit zum Selbstanbau
- + Eigenes Appartement für 24h Betreuung
- + Bei Bedarf: Betreuung durch das Rote Kreuz
- + Waldrand,- Ruhelage und Grün,- Fernblick

**!! Für alle ab 50 + !!**

6 Wohneinheiten mit Garten, überdachten Balkon oder Terrasse

**Ausstattung Schlüsselfertig** ausgenommen Küche

Plasmathermen Heizung - neueste Technik, energieeffizient und kostensparend

Gästeparkplatz je Wohneinheit 2 Stellplätze berechnet - Gemeinschaftsfläche

Zuzüglich 1 PKW Garagenplatz

obligat, Kaufpreis: €16.000,-

**Fertigstellung Ende 2026 - Beziehbar nach**

**Vereinbarung**

**Sichern Sie sich rechtzeitig Ihr neues zu Hause und profitieren Sie so von der Möglichkeit der Mitgestaltung Ihres Wohndomizils !!**

Sonderwünsche sind gegen Aufzahlung möglich.

!! Mit guter Rendite auch als **ANLEGERWOHNUNG !!** geeignet. Für die 71m<sup>2</sup> 3 Zimmer Wohnung + 13m<sup>2</sup> Balkon gibt es schon einen Mietanwärter.

Die genaue Aufteilung der Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte den Grundrissen.

**Lage:**

Die Stadt liegt am Fuße des Leithagebirges und ist die kleinste Landeshauptstadt in Österreich. Eisenstadt ist eine wachsende Stadt mit hoher Lebensqualität. Die 14.000-Einwohner-Stadt verfügt über eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur, ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Freizeiteinrichtungen und beste ökologische Bedingungen.

Besonders für die goldene Generation hat die burgenländische Landeshauptstadt einiges zu bieten. Um die Belange der Senioren vertreten zu können, wurde der Seniorenbeirat gegründet.

**Aktivitäten:**

Die burgenländische Landeshauptstadt bietet ein breitgefächertes Freizeitprogramm. Sportbegeisterte fühlen sich im Allsportzentrum, im Freibad oder auf einer der zahlreichen Lauf,- Spazier und Radwege oder dem Wandererlebnispfad in der Natur heimisch.

Kulturell bietet die Stadt zahlreiche interessante Museen & Galerien mit teilweise wechselnden Ausstellungen.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Busstation erreichen Sie in nur ca. 1-2min. Gehminuten

**Georg, Vitus, Martin und Fanny** sind bald Ihre besten Freunde, denn es handelt sich hierbei um die Buslinien des Eisenstädter Stadtbusses.

4 Linien mit insgesamt 129 Haltestellen - seit 2025 fährt dieser Umweltfreundlich elektrisch :-)

Buslinie 277: Eisenstadt - Mannersdorf - Bruck a. d. Leitha

Buslinie 235: Ebreichsdorf - Leithaprodersorf - Eisenstadt

### **Mit dem PKW** sind Sie:

- in ca. 5min. mit dem Auto Zentrum Eisenstadt

- in ca. 15min. in Rust am Neusiedlersee

- in ca. 25min. im Seebad Mörbisch. Mörbisch, auch bekannt auch für seine alljährlichen Seefestspiele.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.



**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap