

**Moderne und helle 3 Zimmer Wohnung mit Loggia und  
Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23246**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	998,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	745,56 €
<b>Kaltmiete</b>	907,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,71 €
<b>USt.:</b>	90,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien



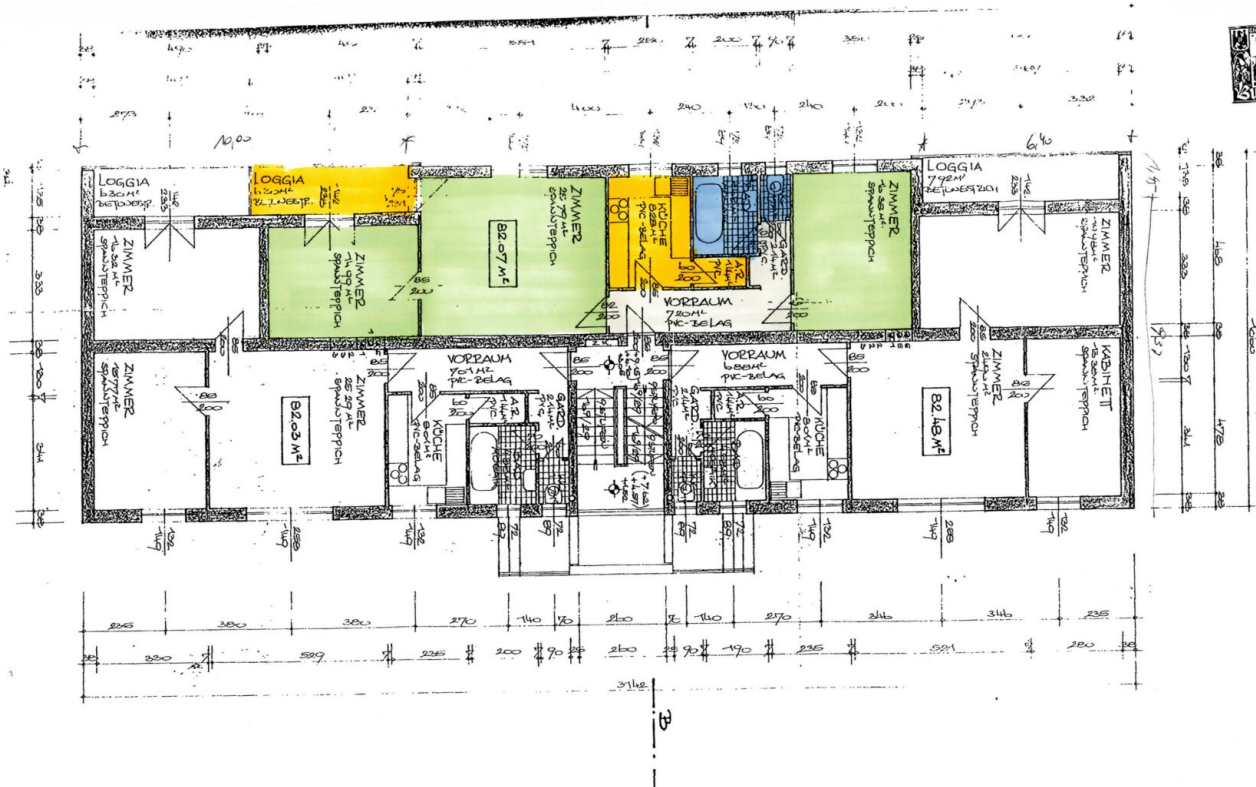








Q. Formis, Z.C.



# Objektbeschreibung

## Moderne und helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garagenbox in Eisenstadt zu mieten

### Objektbeschreibung:

Diese charmante und top-gepflegte Mietwohnung besticht durch ihre Helligkeit und durchdachte Raumaufteilung. Auf **82 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sie alles, was das Herz begehrt – von großzügigen Räumen bis hin zu einer herrlichen **Loggia mit 6 m<sup>2</sup>**, die zum Verweilen einlädt. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage und ist ideal für Paare, Familien oder Einzelpersonen, die Wert auf eine hochwertige und freundliche Wohnatmosphäre legen.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer (24 m<sup>2</sup>):** Das Herzstück der Wohnung – ein großer, lichtdurchfluteter Raum mit einer beeindruckenden Fensterfront, die den Raum in ein angenehm helles Tageslicht taucht. Hier finden Sie genügend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.
- **Zwei Schlafzimmer:** Beide Räume sind getrennt begehbar, was optimal für Privatsphäre sorgt. Eines der Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zur Loggia und einen wunderschönen Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden oder den Start in den Tag.
- **Separate Küche:** Perfekt geschnitten, um Ihre individuellen Küchenideen umzusetzen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.
- **Badezimmer:** Modern und funktional mit einer Dusche, einem hochwertigen Spiegelschrank, einem Handtuchwärmer und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
- **Separates WC:** Praktisch und diskret abgetrennt vom Wohnbereich.

### Besondere Merkmale:



- **Loggia mit Grünblick:** Die großzügige Loggia ist ein echtes Highlight. Sie bietet einen erholsamen Rückzugsort und lässt Sie den Alltag hinter sich lassen.
- **Große Fensterflächen:** Zahlreiche Fenster machen die gesamte Wohnung hell und freundlich – hier fühlen Sie sich direkt wohl.
- **Privater Parkplatz:** Eine eigene Garagenbox direkt vor dem Hauseingang garantiert Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihr Auto.

### **Ausstattung:**

Die Wohnung ist sehr gepflegt und bietet durch ihre praktische Aufteilung und hochwertige Ausstattung ein optimales Wohngefühl. Die angenehme Größe der Räume erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Lage:**

Eisenstadt vereint urbanes Leben mit ländlicher Ruhe. Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gastronomieangeboten. Zudem ist die Wohnung ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahn.

### **Fazit:**

Diese Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, die optimale Raumaufteilung und die exklusive Lage. Ob als Ruheoase oder Lebensmittelpunkt – hier können Sie Ihr neues Zuhause finden.

### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über

die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **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