

**Helle, freundliche Eigentumswohnung in saniertem  
Neubau - 73m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC,  
KFZ-Abstellplatz!**



**Objektnummer: 960/64551**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	176.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.405,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,32 €
<b>USt.:</b>	16,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



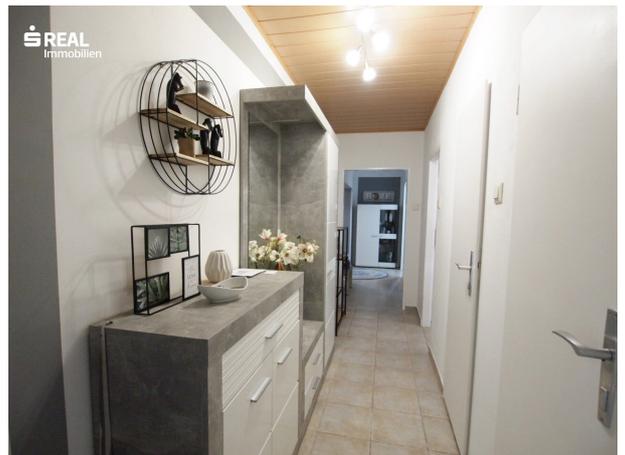
**Andreas Vanek**

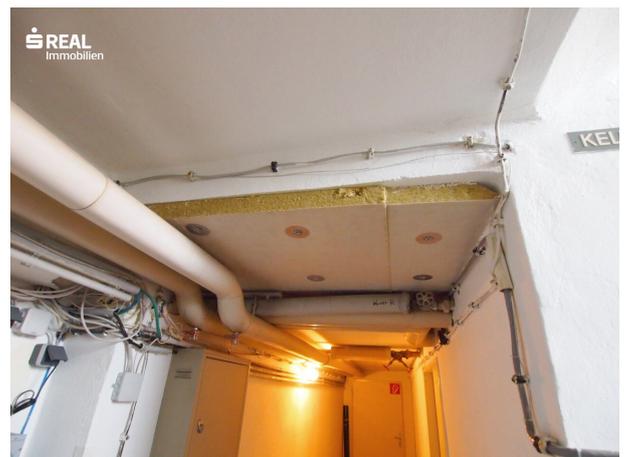
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39











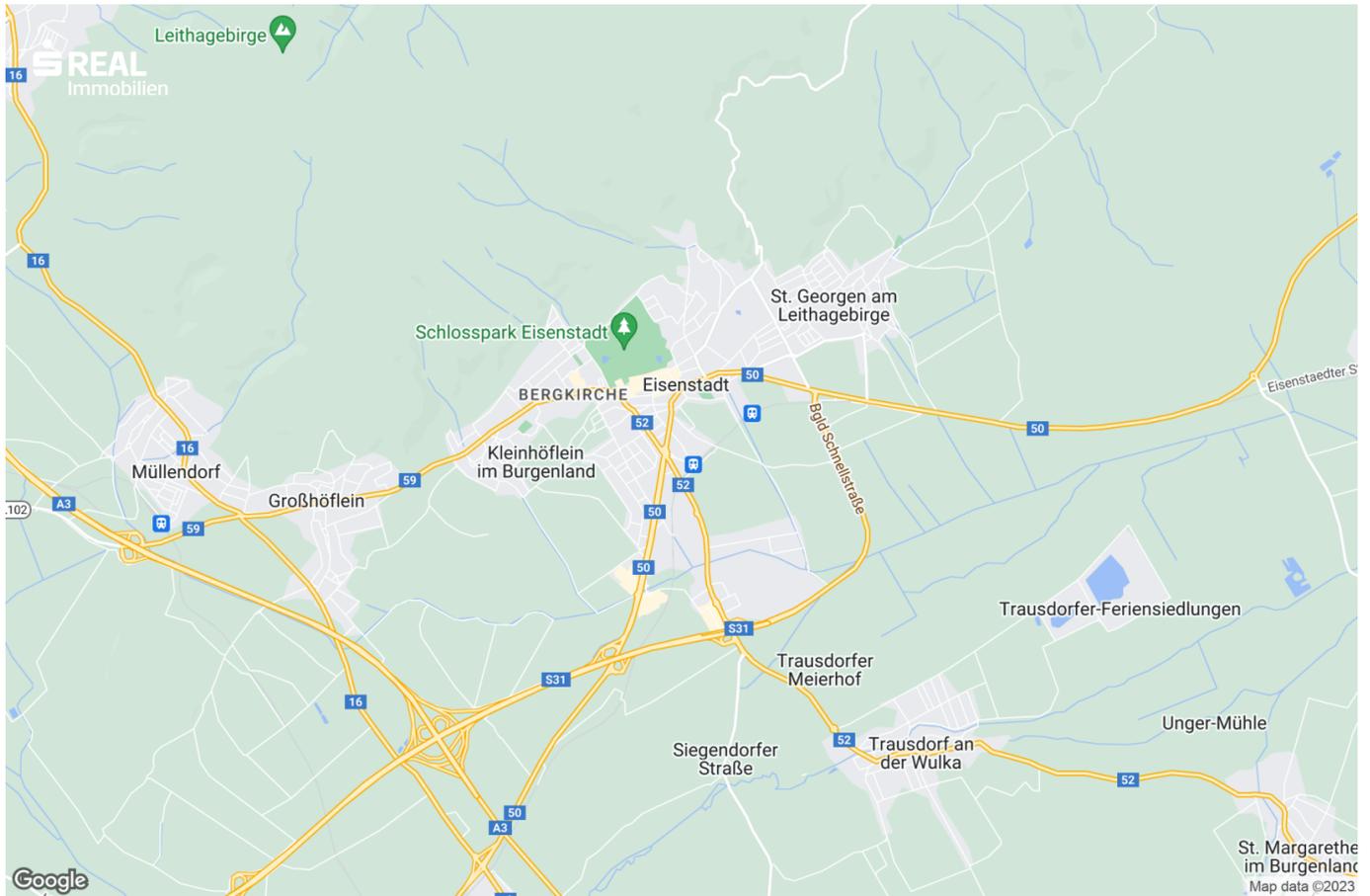








Skizze



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich nur 5 Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt, in einem 1973 errichteten Neubau, welcher im Jahre 2017 einer Generalsanierung unterzogen wurde, mit hervorragenden Dämmwerten, neuen 2-fach verglasten Kunststoff-Fenstern 2005 und Umstellung auf Fernwärme im Jahre 2019.

Im 1. Liftstock gelegen und nach Südwesten ausgerichtet, ist die Wohnung ausgesprochen hell und freundlich. Über den zentralen Vorraum sind Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, die separate Toilette, ein Abstellraum, die geräumige Küche und die beiden Zimmer separat erreichbar. Die Loggia ist über das zweite Zimmer zu erreichen. Im Innenhof der schönen Wohnhausanlage mit 8 Stiegen stehen den Eigentümern, durch einen Schranken abgesperrte Parkplätze zur Verfügung (Berechtigungskarte über den Hausverwalter).

Viele schöne Grünflächen, ein toller Kinderspielplatz, die fußläufige Nähe zum Zentrum, dem Bahnhof, zu Einkaufsmöglichkeiten, nur 400m zum Kindergarten, Schulen und Ärzte sowie kulinarischen Köstlichkeiten, machen die Lage sehr ansprechend, zum selbst bewohnen aber auch für die Vermietung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet bis 30.09.2025.

Der Lift beginnt im Halbstock und führt auch in das Kellergeschoß.

**Kaufpreis: EUR 176.000,-**

**Betriebskosten inkl. Rücklagen: EUR 323,48**

**Heizung** über Fernwärme, derzeit EUR 88,86

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

**Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <1.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.