

## **Tolle Wohnungen in der charmanten Stadt Eisenstadt!**



**Objektnummer: 28201**

**Eine Immobilie von Paul & Partner Immobilien. Investments.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18

## Ihr Ansprechpartner



### **Eszter Virasztó**

Paul & Partner Immobilien. Investments.  
Adonisweg 9-11  
1220 Wien

H +43 676 8 5060 8 702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









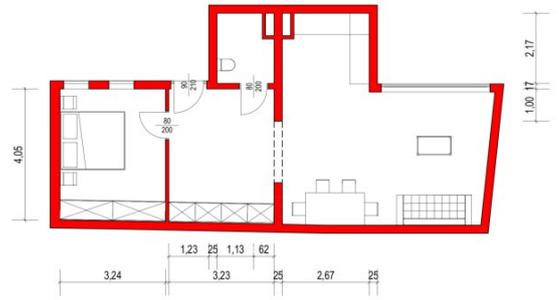
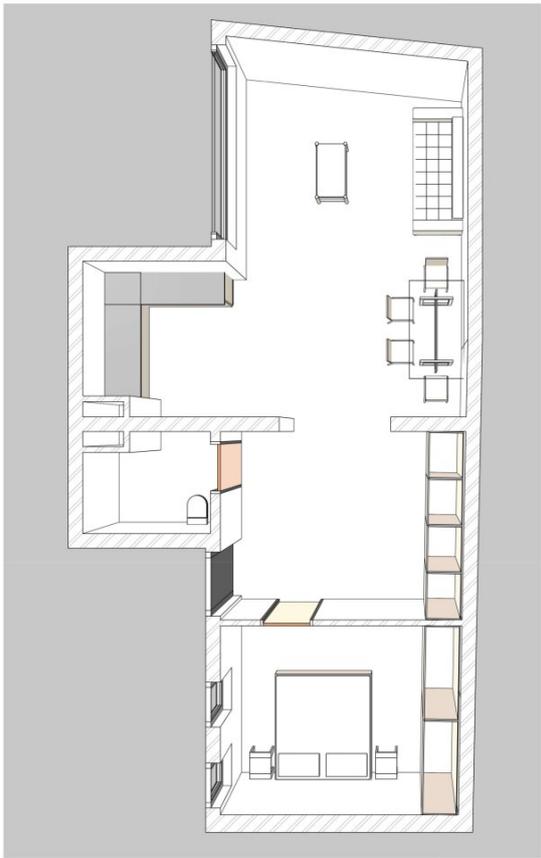








0.420 x 0.287 = 0.121 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Zum Objekt

Auf **ca. 561 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche besteht ein Baukörper mit 3 Etagen. Das Gebäude umfasst insgesamt 9 Wohnungseinheiten, 1 Lager und 7 PKW-Stellplätze. Die Wohnungen haben eine Wohnnutzfläche zwischen **25 und 85 m<sup>2</sup>** und zwei Wohnungen verfügen zudem über Dachterrassen mit einem schönem Ausblick auf die Stadtlandschaft. Ein Teil der Wohnungen und Parkplätze werden derzeit **erfolgreich als Ferienwohnungen vermietet**. Es gibt viele Stammkunden, die regelmäßig die Wohnungen beziehen und es besteht die Möglichkeit, die Ferienwohnungen weiterhin mit Hilfe von professionellen Dienstleistern zu betreiben, oder sie genehmigen sich eine freie Wohnung und wohnen dort selbst. Vor Kurzem wurde außerdem die **Fassade des Gebäudes saniert**, um das äußere Erscheinungsbild aufzufrischen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Parkplatz** oder **Carport käuflich** zu erwerben. Die Preise variieren je nach Größe und liegen zwischen 12.600 und 22.500 Euro.

## Lage

Die Umgebung zeichnet sich durch eine schöne Landschaft und traditionelle Architektur aus, die von der Geschichte dieser Region geprägt ist. Das Wohnhaus liegt in der Nähe des Domplatzes und des Schlossparks. Die direkte Umgebung ist größtenteils mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut und bietet ausreichend Grünflächen. Es befindet sich in einer zentralen Lage in Eisenstadt, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum und der Fußgängerzone entfernt.

In der Stadt selbst gibt es auch viele gemütliche Restaurants und Cafés, in denen man die lokale Küche genießen kann, sowie einige kleine Geschäfte und Boutiquen, in denen man regionale Handwerkskunst und Souvenirs erwerben kann.

## Infrastruktur

In näherer Umgebung befinden sich auf Grund der zentralen Lage innerhalb von Eisenstadt ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw.

- Kindergarten, Schule ca. 200 m

- Bank, Trafik ca. 100 m
- Praktischer Arzt ca. 200 m
- Supermarkt ca. 300 m
- Bushaltestelle ca. 40 m
- Bahnhof ca. 700 m

Der Aufpreis für die gesamte Einrichtung beträgt € 15.000+Ust.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht.

[Paul & Partner Immobilien. Investments.: Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.](#)

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap