

**Townhouse mit Weitblick in Kleinhöflein - Schlüsselfertig
inkl. PP - Neubau**



Objektnummer: 4760/523

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	15,50 m ²
Keller:	4,22 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.







AUSFÜHRUNGSPLAN A

INDEX

AUF DER LIEGENSCHAFT:

WOHNHAUS
WIENER STRASSE 37
7000 EISENSTADT

KG.: KLEINHÖFLEIN (30008)
GST. NR.: 262 und 263

EZ: 1906

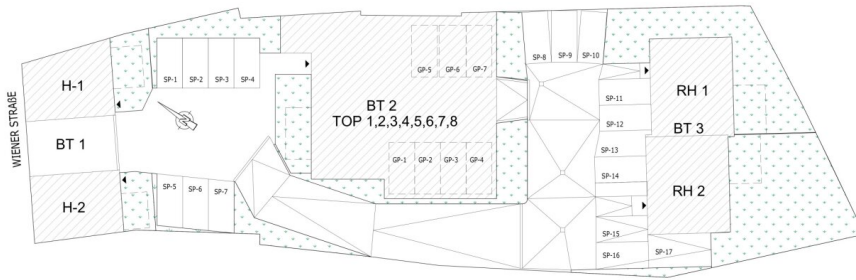
LAGEPLAN

M 1:200

KOTEN PRÜFEN !!!

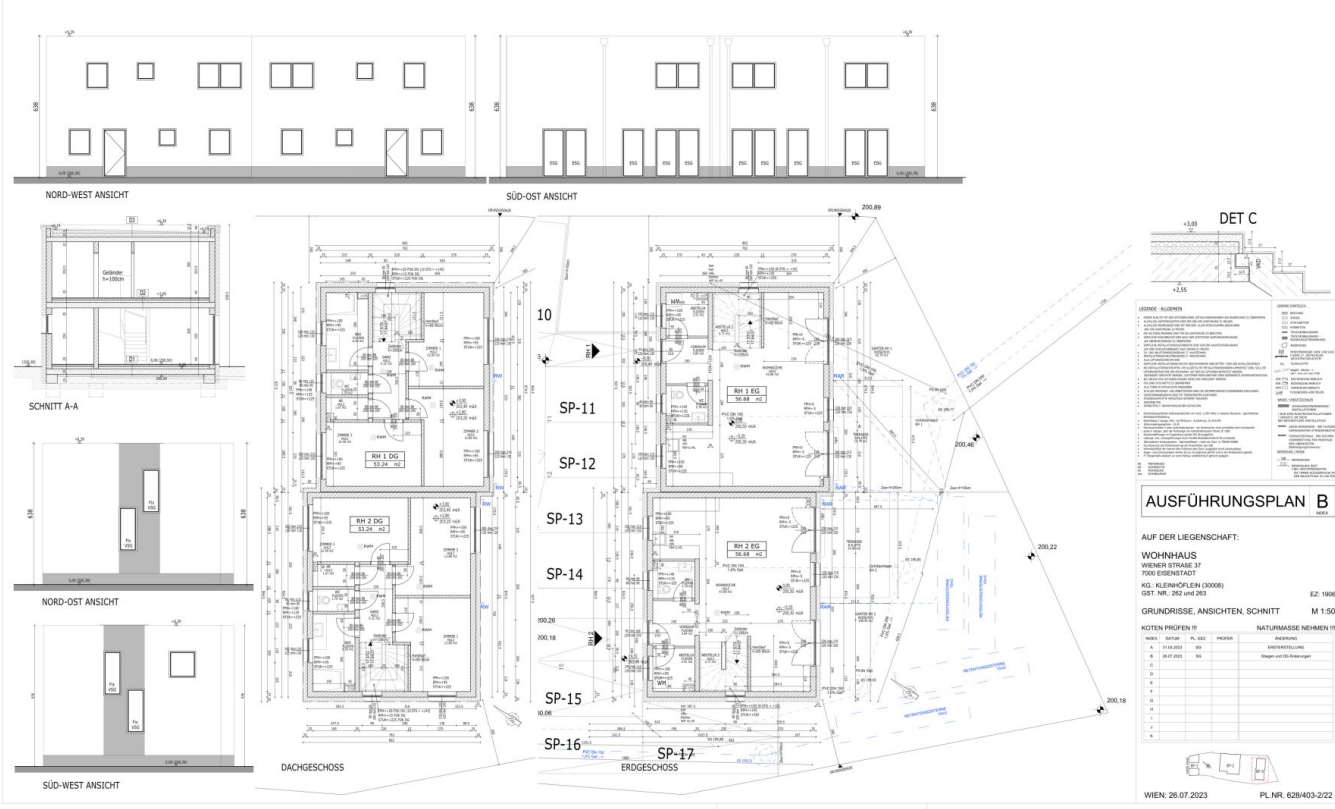
NATURMASSE NEHMEN !!!

INDEX	DATUM	PL. GEZ.	PRÜFER	ÄNDERUNG
A	21.11.2022	SG		ERSTERSTELLUNG
B				
C				
D				
E				
F				
G				
H				
I				
J				
K				



WIEN: 21.11.2022

PL.NR. 628/400/22



Objektbeschreibung

Kleinhöflein - im Winzerviertel Eisenstadts entsteht dieses **kleine Wohnbauprojekt mit nur acht Wohnungen und vier Häusern**. Es wird eine kleine Gemeinschaft sein, die das 1.749 m² große Grundstück bald Ihr zu Hause nennen wird.

Die Anlage wird aus drei separaten Bauwerken, einem gemeinsamen Parkplatz und privaten Gärten bestehen und gliedert sich wie folgt:

- Bauteil I: **zwei Townhäuser** auf drei Ebenen. Balkone / Terrassen auf jeder Ebene, Eigengärten
- Bauteil II: **acht Wohnungen zwischen 50 und 125 m²**. Jede Wohnung verfügt über einer großen hofseitigen Freifläche.
- Bauteil III: **zwei Doppelhaushälften** mit privaten Gärten.

Bei diesem Projekt wurde sehr viel Wert auf **Gemütlichkeit, Ruhe und Nachhaltigkeit** gelegt. Um die einzelnen Wohnungen / Häuser so gemütlich wie möglich zu gestalten, hat man auch große Freiflächen und möglichst geräumige Zimmer gesetzt. Die Orientierung der Räume zum Hof / Garten garantiert, dass Sie die Ruhe genießen können. Straßenseitig wurden nur Treppenhäuser oder Nebenräume geplant. Eine **sparsame und moderne Heizung (Luftwärmepumpe) sowie Solaranlagen** auf alle drei Dächern gegeben runden die Qualität der Anlage betreffend der Nachhaltigkeit ab.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig, zum angegebenen Preis, inklusive Einbauküche verkauft und sollten Anfang 2024 bezugsfertig sein.

Ausstattung:

- Parkettböden in Wohnräumen, großflächige (60x120) Fliesen in Nassräumen
- Wohnungs-Sicherheitstüren gemäß ÖNORM
- Dreifach verglaste Isolierverglasung (Anthrazit)

- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Große Freiflächen
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

Die Häuser:

RH1 und RH 2 sind die Straßenseitigen "**Townhäuser**". Diese bestehen aus drei Etagen mit Schlafräumen in den unteren Stockwerken und ein großes Wohnzimmer im DG, mit sehr beeindruckender Raumhöhe, großem Balkon und Weitblick (Südost).

Das Treppenhaus und die Sanitärräume sind Straßenseitig, sodass alle Schlafräume hofseitig und ruhig sein konnten. Im Kaufpreis inbegriffen ist stets ein Autoabstellplatz und ein großes Kellerabteil (in BTII).

- RH1: 124,43 m² Wohnfläche | 32,16 m² Balkone | 8,75 m² Terrasse | 8,83 m Vorgarten
- RH2: 131,47 m² Wohnfläche | 39,66 m² Balkone | 12,0 m² Terrasse | 15,5 m² Vorgarten (hier abgebildet und im jetzigen Zustand fotografiert)

DH1 und DH2 bilden das hintere **Doppelhaus**, welches zwei Stockwerke und gemütliche ruhige Gärten bietet. Im Kaufpreis inbegriffen ist stets ein Autoabstellplatz und ein großes Kellerabteil (in BTII). Dieser Bauteil ist sehr weit von der Straße entfernt, der Parkplatz ist

jedoch genau vor der eigenen Türe.

- DH1: 109,92 m² Wohnfläche | 14,69 m² Terrasse | 108,45 m² Garten
- DH2: 109,92 m² Wohnfläche | 14,79 m² Terrasse | 92,79 m² Garten

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap