Großzügig und Ruhig | Neubau Erstbezug | Balkonwohnung mit Eck-Wohnzimmer

Objektnummer: 4760/520

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,47 m²
Nutzfläche:	97,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	349.000,00 €

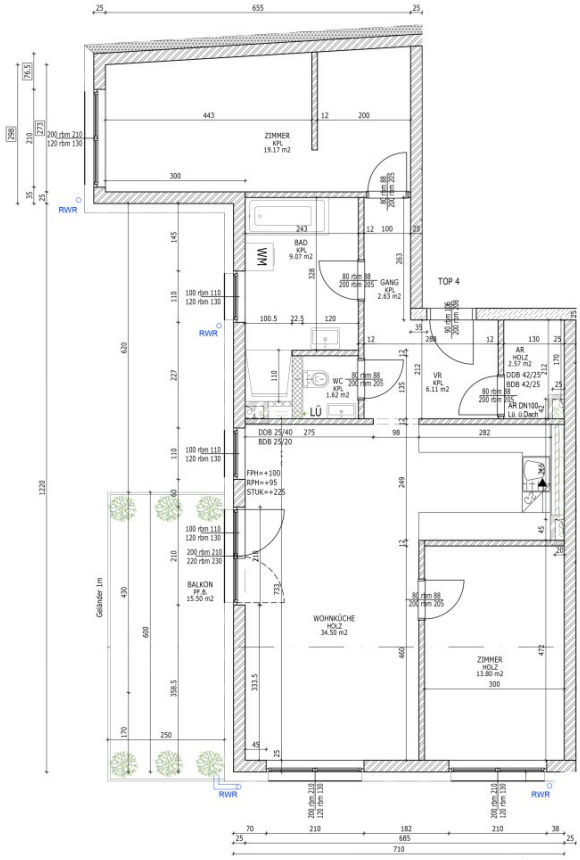
Provisionsangabe:

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Victor Vassilev

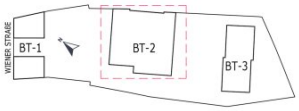
Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse



WOHNHAUS
Wiener Straße 37,
7000 Kleinhöflein

KG: Kleinhöflein (30008)
Gst. Nr.: 262 u. 263 EZ: 1906

Grundriss Bauteil II - 1. OG M 1:100



Wohnung: 2.04:

Wohnküche: 34,50 m²
Schlafzimmer I: 13,80 m²
Schlafzimmer II: 19,17 m²
Vorraum: 6,11 m²
Gang: 2,63 m²
Badezimmer: 9,07 m²
WC: 1,62 m²
Abstellraum: 2,57 m²

Wohnfläche 89,47 m²
Balkon: 15,50 m²
Gewichtete Fläche: 97,22 m²

Wiener Straße
Haydnkirche Kalvarienberg
CP Tankstelle & Autoreinigung
Dr. Ernst Hefler
Kosmetikstudio Beauty-Point
Yoga & Balance
Zahntechnik Günther
UTC Eisenstadt Tennisclub
Friedhof Oberberg-Eisenstadt
Spielplatz Landesgerichtsstraße
Friedhof Kleinhöflein
Pfarrkirche Hl. Veit
Pfarramt Kleinhöflein
Städtischer Kindergarten Kleinhöflein
Weinbau Köllerhaus
Wiener Straße 37
Dr Claudia Simon; & MRT Eisenstadt
Bus 200, 210, 902, 904
Gasthaus z Alten Schule
Freiwillige Feuerwehr
Dr Isabella Roth
Zibeens Kaffeerösterei
Spielplatz
Weingut Kirchknopf
Spar Supermarkt
Volksschule & Kindergarten Kleinhöflein
Tennisclub Kleinhöflein
Fußballplatz
Kirnerhof Heuriger Kleinhöflein
Vollkorn Bio Bäckerei Waldherr
Biowein Klampfer
Winzerschlössl Kaiser
Weingut Kaiser Magdalenenhof
Gemischtwarenladen Stefans Regional-Re-

Objektbeschreibung

Baufortschritt: Fertigstellungsanzeige vorhanden. Das Gebäude kann bereits genutzt und bewohnt werden. Die Innenausstattung der Wohnungen wird, solange es noch möglich ist, nach Wunsch des Käufers gestaltet.

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

- Sicherheitstüren gemäß ÖNORM
- Dreifach verglaste Isolierverglasung (Anthrazit)
- Vorbereitung für außenliegender elektrischer Sonnenschutz (Einbau optional Möglich)
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlagen
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

Wohnung BT II Top 04:

Diese geräumige drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im westlichen Teil des mittleren Hauses. Mit einem sehr großen Balkon ladet die Wohnung zum entspannen und Unterhalten ein.

Durch den 35 m² großen Wohnraum betritt man den 16 m² großen Balkon. Eine große Küche befindet sich auf der Innenseite des Zimmers, in einer eigenen Nische gegenüber vom Balkon. Für das Design der Küche ist derzeit eine klassische Farbwahl ausgewählt worden, es besteht jedoch noch die Möglichkeit, diese an Ihre Wünschen anzupassen.

Die Schlafzimmer wurden, praktisch und getrennt begehbar geplant. So eignet sich die Wohnung auch für Familien. Das Elternschlafzimmer mit 19 m² und einen Zugang ins Freie ist vom Vorraum begehbar. Dieser Raum hat eine große Garderobe / Ankleide beim Eingang.

Das Kinderzimmer / Arbeitszimmer mit je 14 m² ist vom Wohnzimmer begehbar und bieten genug Platz für große Betten, Schreibtische und Garderoben.

Das Badezimmer **(mit Fenster)** ist ebenso recht geräumig und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das WC ist separat und hat auch ein Handwaschbecken. Der Abstellraum

beim Vorraum runden die Räumlichkeiten der Top 04 ab.

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 <2.500m
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