

**Weitblick am Balkon | Familienwohnung |  
Neubau-Erstbezug**



**Objektnummer: 4760/519**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	405.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.580,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**

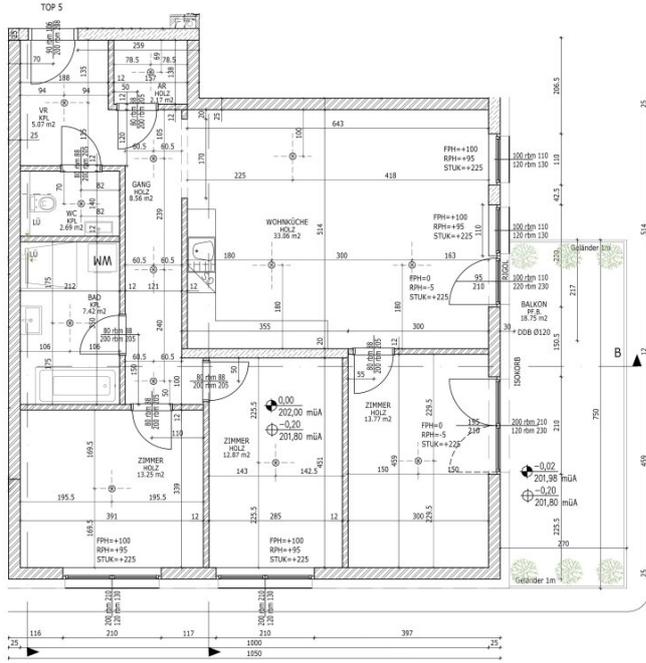
Per.Fact Immo E.U.  
Andreasgasse











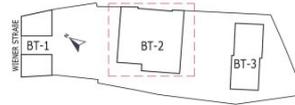
**WOHNHAUS**  
**Wiener Straße 37,**  
**7000 Kleinhöflein**

KG: Kleinhöflein  
 Gst. Nr.: 262 u. 263

Grundriss Bauteil II - 1. OG

(30008)  
 EZ: 1906

M 1:100



**Wohnung: 2.05:**

- Wohnküche: 33,06 m<sup>2</sup>**
- SZ 1: 13,77 m<sup>2</sup>**
- SZ 2: 13,25 m<sup>2</sup>**
- SZ 3: 12,87 m<sup>2</sup>**
- Vorraum / Gang: 13,63 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer: 7,42 m<sup>2</sup>**
- WC: 2,69 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum: 2,17 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche 98,86 m<sup>2</sup>**  
**Balkon: 18,75 m<sup>2</sup>**  
**Gewichtete Fläche: 108,24 m<sup>2</sup>**





# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**. 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 Klimaanlage
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

### **Wohnung BT II Top 05:**

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

Durch den 33 m<sup>2</sup> großen Wohnraum betritt man den 19 m<sup>2</sup> großen Balkon. Eine große Eck-Küche befindet sich auf der Innenseite des Zimmers, 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 für Familien mit zwei Kindern. Das Elternschlafzimmer mit 14 m<sup>2</sup> und einen Zugang ins Freie ist vom Wohnzimmer begehbar. Die Kinderzimmer mit je 13 m<sup>2</sup> sind vom Gang/Vorraum begehbar und bieten genug Platz für große Betten, Schreibtische und Garderoben.

Das Badezimmer 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 05 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