

**Sanierte Anlegerwohnung in Eisenstadt – 90 m²
Wohnfläche mit Loggia und Garagenplatz**



Objektnummer: 1643/67

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	90,53 m ²
Nutzfläche:	98,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	229.900,00 €
Betriebskosten:	187,78 €
Heizkosten:	194,64 €
USt.:	57,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



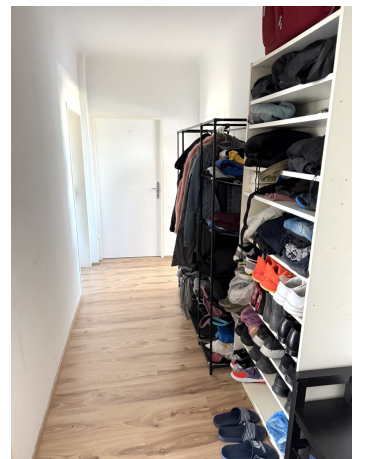
LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040





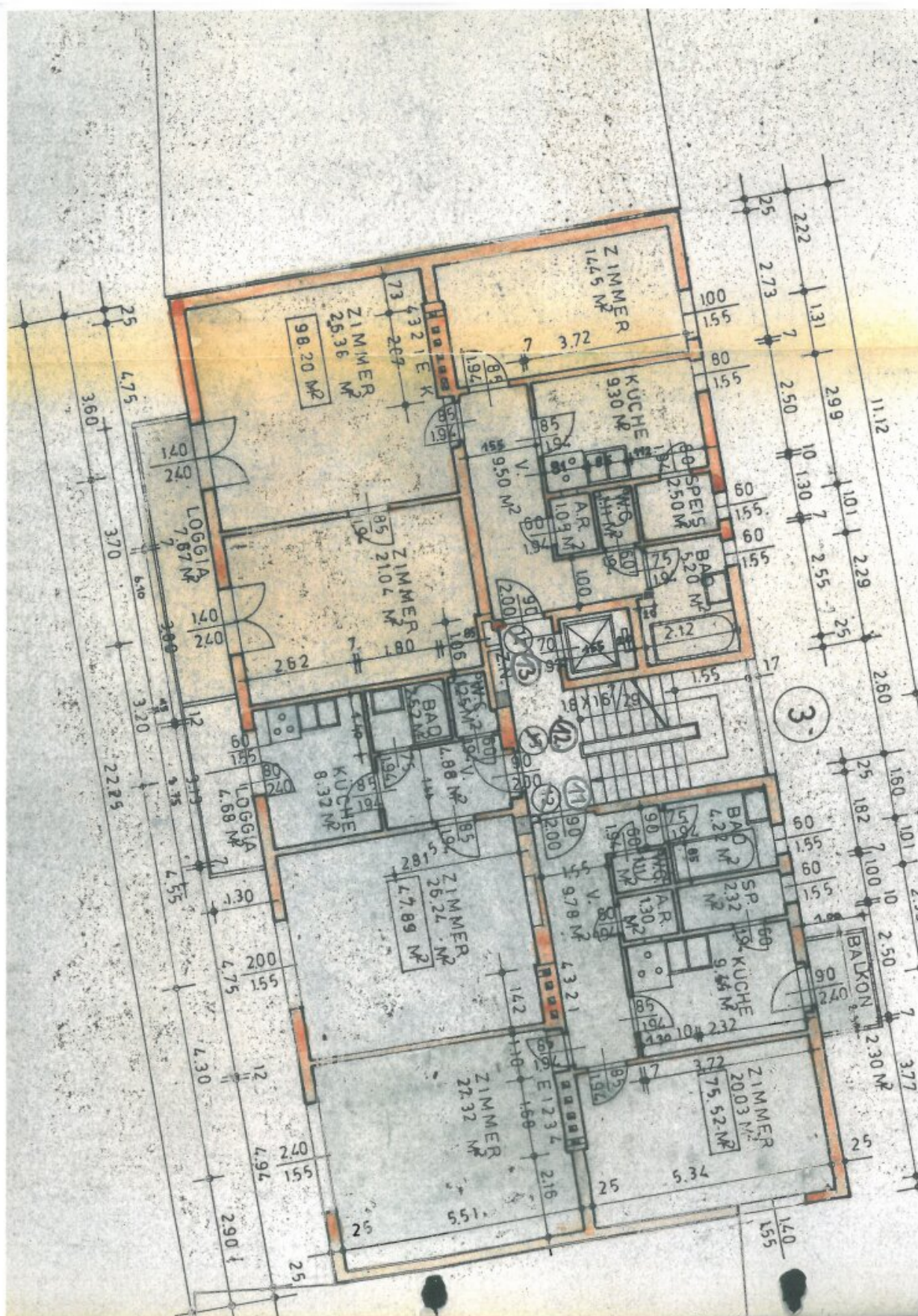












Objektbeschreibung

Sanierte Eigentumswohnung in top Lage in Eisenstadt – 90 m² Wohnfläche mit Loggia und Garagenplatz

Dieses attraktive **Eigentumswohnung** befindet sich in der Landeshauptstadt **Eisenstadt**, nur etwa 8 Minuten zu Fuß vom Stadtzentrum entfernt sowie 5 Minuten vom Bahnhof und stellt eine hervorragende Gelegenheit für Investoren dar.

Die großzügige **90 m² Wohnung** mit einer zusätzlichen **Loggia von ca. 8 m²** ist bis zum **30.06.2025** vermietet und kann anschließend selbst genutzt und bewohnt werden.

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock** einer gut gepflegten Wohnhausanlage, die 1969 erbaut wurde. Ein großer Vorteil ist, dass sich die Wohnung auf der letzten Etage befindet und somit keine Nachbarn mehr darüber sind. Den 4. Stock können Sie bequem mit dem Lift erreichen. Mit einer **guten Raumaufteilung** und 3 großzügigen **Zimmern** bietet sie eine komfortable Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung bietet eine ausgezeichnete **Raumaufteilung** und ausreichend Platz, um verschiedenen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

- **Vorraum/Eingangsbereich:** Der großzügige Eingangsbereich führt Sie zu allen weiteren Räumen der Wohnung.
- **3 Zimmer:** Die Wohnung verfügt über drei helle und gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als **Wohnzimmer**, **Schlafzimmer** oder **Arbeitszimmer**. Ein Zimmer davon ist besonders groß mit 26 m². Von diesem aus und vom Zimmer daneben, haben Sie Zugang zur sonnigen Loggia.
- **Abstellraum:** Ein praktischer **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände oder Vorräte.
- **Küche mit eingebauten Geräten:** Die **Küche** ist mit **eingebauten Geräten** ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen **Essbereich**, ideal für gemeinsame Mahlzeiten.
- **Badezimmer:** Das **Badezimmer** ist funktional und mit einer **Dusche** ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für **natürliches Licht**. Ein Wandschrank und ein Alibert sorgen für praktischen Stauraum.

- **Separates WC:** Das **separate WC** ist von den anderen Bereichen der Wohnung getrennt und sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Loggia:** Besonders hervorzuheben ist die **Loggia**, die nach **Süd-West** ausgerichtet ist und einen schönen Ausblick auf die Umgebung bietet.
- **Fenster und Ausstattung:** Die **Fenster** wurden in den letzten Jahren erneuert und sind mit **manuellen Außenjalousien** ausgestattet, die für zusätzlichen Sonnenschutz sorgen. Die Böden in der Wohnung wurden 2018 getauscht.
- **Heizung:** Beheizt wird die Wohnung über eine **Zentralheizung**.
- **Personenaufzug:** Die Wohnung ist bequem mit dem **Personenaufzug** erreichbar, was besonders praktisch ist.

Die monatlichen **Betriebskosten** von **466,89 Euro** setzen sich wie folgt zusammen:

- allg. Betriebskosten 206,56 €
- Heizung 139,44 €
- Warmwasserkosten 60,72 €
- Betriebskosten Garage 32,28 €

Die **Erhaltungsrücklage** der Eigentumswohnung beträgt monatlich **144,23 €**, die Rücklage der **Garage 22,54 €**. Der Saldo der Erhaltungsrücklage beläuft sich mit Stichtag 31.12.2023 auf 308.000 Euro.

Natürlich ist die Wohnung auch als Anlegerwohnung geeignet. Der **indexierte Mietzins** liegt aktuell bei **1.088,02 Euro pro Monat** und setzt sich aus **Hauptmiete, Betriebskosten, Heizung, Warmwasserkosten, Erhaltungsrücklage** sowie der **USt.** zusammen.

Ein weiterer Vorteil der Wohnung ist der **dazugehörige Garagenplatz**. Dieser ist zurzeit vermietet, was zusätzliche Mieteinnahmen von **93 Euro pro Monat** generiert. Natürlich kann dieser auch selbst genutzt werden.

Die Lage der Wohnung bietet eine hervorragende **Infrastruktur**. In unmittelbarer Nähe finden sich **Kindergärten**, **Schulen**, das **Krankenhaus Barmherzige Brüder** sowie der **Bahnhof**, der eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Das **Stadtzentrum** von Eisenstadt mit einer Vielzahl an **Einkaufsmöglichkeiten**, **Lebensmittelgeschäften** und **Restaurants** ist ebenfalls schnell und bequem zu erreichen. Eine **Bushaltestelle** befindet sich unmittelbar neben dem Wohnhaus, was den Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln weiter vereinfacht.

Mit der zentralen Lage, der durchdachten Raumaufteilung, der Loggia und dem Garagenplatz stellt diese Immobilie eine ideale Option zur Selbstnutzung oder für **Kapitalanleger** dar.

Mein Service

Haben ich Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich noch heute und lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Anlegerwohnung persönlich zu zeigen!

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 422 4040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap