

# Alles Funkel - Nagel - Neu und das Provisionsfrei für den Mieter!



**Objektnummer: 7939/2300161711**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7000 Eisenstadt                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Projektiert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 118,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 24,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A++</b> 0,75                         |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.579,79 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.579,79 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.579,79 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH



Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht  
**Ihre Immobilie zu verkaufen**  
 oder zu vermieten?  
 Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
 unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und Ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**  
 Gebietsleiterin  
 +43 664 8410 790  
 jutta.hertel@immo-company.at

**immo company** HAAS & URBAN IMMOBILIEN  
 www.immo-company.at

Top Makler  
 immo-company  
 2014  
 2015  
 2016  
 2017  
 2018  
 2019  
 2020  
 2021  
 2022  
 2023  
 2024



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind mit der Vermarktung dieser **großartigen Miet-Kauf-Variante** beauftragt.

**Fast wie selbst bauen**, nur **viel günstiger**, daher Leistbar und **ohne die Risiken**, die man beim Eigentum übernehmen muss! Wohnen Sie zunächst zur Miete, überzeugen Sie sich von Ihrem Zuhause und **wenn Sie mögen**, kaufen Sie.

**Es werden** 1 Doppelhaus = also **2 DH-Hälften neu errichtet**. Die Häuser verfügen jew. über ~ **136m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Im EG ist der Wohn- Essbereich, 1 Zimmer, WC, Technik/Abstellraum sowie der Zugang zur Terrasse. Im OG gibt es 3 Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss, Balkon für 2 Zimmer mit Blick in den Garten. Zudem gibt es für Ihre PKW 1 Carport sowie 1 Stellplatz.

**Einmaliger Baukostenbeitrag** 115.000,-€ die mtl. Miete: beläuft sich ~ 1.835,11€ netto zzgl. Ust und Betriebskosten.

**Zudem 1 Einfamilienhaus mit ~ 116m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Im EG ist der Wohn- Essbereich, 1 Zimmer, WC, Technik/Abstellraum sowie der Zugang zur Terrasse. Im OG gibt es 3 Zimmer, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss, Balkon für 2 Zimmer mit Blick in den Garten. Zudem gibt es für Ihre PKW 1 Carport sowie 1 Stellplatz.

**Einmaliger Baukostenbeitrag** 108.000,-€ die mtl. Miete: beläuft sich auf ~1.723,41€ netto zzgl. Ust und Betriebskosten.

--> **Superflexibel** = Sie wünschen einen höheren BK Anteil damit die Miete niedriger ist? Auch das ist möglich. Gern finden wir für Sie die beste Lösung in einem gemeinsamen Gespräch heraus.

**Weitere Details** zu diesem Super-Angebot sende ich gern auf Ihre Anfrage im erweiterten Exposé.

**Nutzen Sie die Gelegenheit**, eine dieser großartige Liegenschaften mit all ihren Vorzügen, zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. **Kontaktieren Sie mich am besten noch heute!**

-----  
**Lage**

Gebaut wird in einer angenehmen Wohngegend mit fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten.

-----

### **Wer Eisenstadt noch nicht kennt:**

Eisenstadt ist eine kleine österreichische Stadt und die Hauptstadt des Burgenlandes. Das Stadtzentrum wird durch das prachtvolle Schloss Esterházy mit seinen weitläufigen Landschaftsgärten geprägt. Zudem gibt es in Eisenstadt sämtliche Schulen, Ärzte sowie ärztliche Einrichtungen. Im Stadtteil Oberberg steht die Bergkirche (Haydnkirche). Diese zählt bestimmt zu den eindrucksvollsten Kirchen in der burgenländischen Landeshauptstadt.

-----

### **Entfernungen mit dem PKW:**

- Mattersburg ca. 15 min.
- WR-Neustadt ca. 20 min.
- Wien (Hbf) in ca. 35 min oder mit den Öffis in ca. 60 min. bis Wien HBF/ oder Wien Meidling.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap