Gartenwohnung - Neubau in Ruhelage - Kleinhöflein

Objektnummer: 4760/612

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

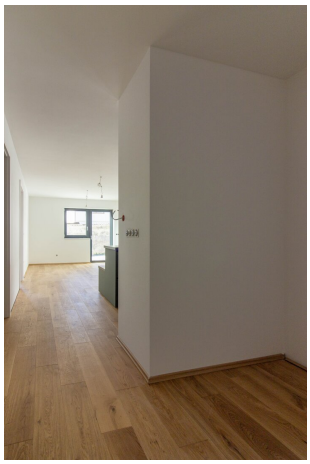
Zahlen, Daten, Fakten

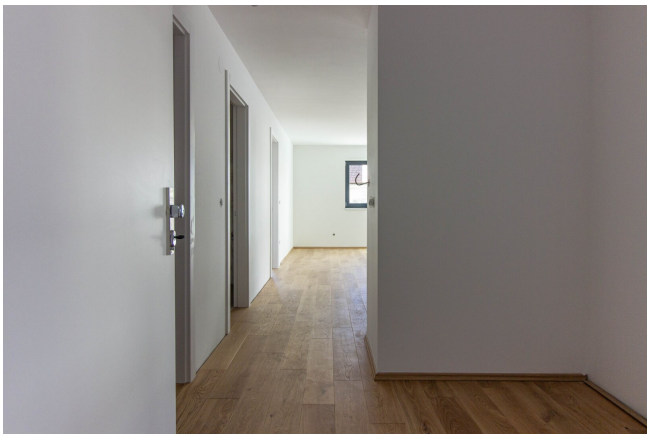
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,48 m²
Nutzfläche:	76,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,40 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	1.210,00 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.100,00 €
USt.:	110,00 €

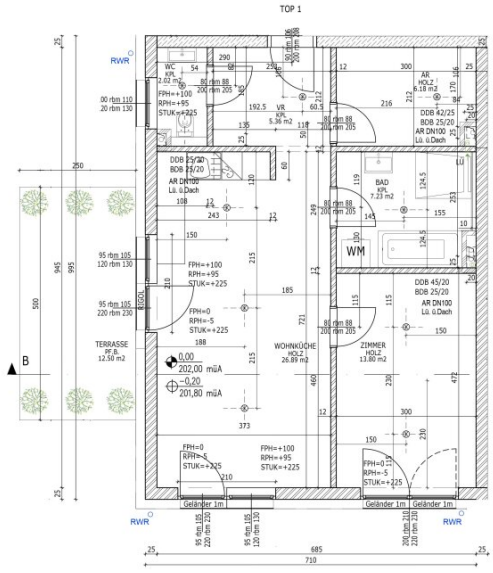
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



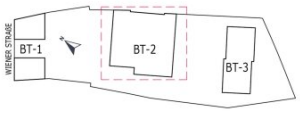




WOHNHAUS
Wiener Straße 37,
7000 Kleinhöflein

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

Grundriss Bauteil II - Erdgeschoss **M 1:100**



Wohnung: 2.01:

Wohnküche: 26,89 m²
Schlafzimmer: 13,80 m²
Vorraum: 5,36 m²
Badezimmer: 7,23 m²
WC: 2,02 m²
Abstellraum: 6,18m²

Wohnfläche 61,48 m²
Terrasse: 12,50 m²
Garten: 18,40 m²
Gewichtete Fläche: 76,93 m²

CP Tankstelle & Autoreinigung
Haydnkirche Kalvarienberg
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
Bus 200, 210, 902, 904
Dr Claudia Simon; & MRT Eisenstadt
Gasthaus z Alten Schule
Bus 200, 210, 902, 904
Freiwillige Feuerwehr
Spielplatz
2Beans Kaffeerösterei
Weingut Kirchknopf
Dr Isabella Roth
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-
Wiener Straße
Dreifaltigkeitsweg
Tomandlsiedlung
Landesgerichtsstraße
Karl-Varits-Gasse
Kirchengasse
Lorbeerstraße
Bockgartenstraße
Kuchlgartenweg
Maria Perschy-
Sankt-Vitus-Straße
Langaugasse
Weinberggasse
Rebenweg
Kirchtalstraße
Magdalenenweg
Pröstlweg
Josef Lentsch-Straße
Katersteinstraße
Magdalenensiedlung
Hofgasse
Johann Kodatsch-Straße
Kirchberggasse
Teichgasse
Kleinhöfleiner Hauptstraße
Satzlweg
Johann Breitkopf-Straße
Untere Kirchberggasse
Satzriedgasse
Bründlfeldweg
Vierhapstraße
Winzerweg

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung (Top 1) ist bereits bezugsfertig.

- Inkl. Autoabstellplatz

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)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlagen
- Einbauküchen im Kaufpreis inbegriffen
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

Wohnung BT II Top 01:

Diese geräumige zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im westlichen Teil des mittleren Hauses. Mit einem Eck-Wohnzimmer ist die Wohnung **sehr hell und einladend.**

Durch den 27 m² großen Wohnraum betritt man die 12,5 m² große Terrasse und den darauffolgenden 18,40 m² großen Eigengarten. Das Schlafzimmer ist groß genug für zwei und verfügt auch über einen Zugang zum Garten. Für das Design der Küche ist derzeit eine sehr lebendige Farbkombination ausgewählt worden, es besteht jedoch noch die Möglichkeit, diese teilweise zu ändern um sie an Ihren Wünschen anzupassen.

Das Badezimmer bietet viel Platz und verfügt über eine Badewanne eine Dusche. Das separate WC verfügt über ein Fenster und ein Handwaschbecken. Eine große Garderobe / Abstellraum (6 m²) runden die Räumlichkeiten der Top 01 ab.

Ein Abstellplatz ist im Mietpreis inkludiert.

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.

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