

Büro Townhouse mit Weitblick in Kleinhöflein - inkl. PP - Neubau



Objektnummer: 4760/616

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	15,50 m ²
Keller:	4,22 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.000,00 €
Miete / m ²	19,06 €
Provisionsangabe:	

10.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev







AUSFÜHRUNGSPLAN A

INDEX

AUF DER LIEGENSCHAFT:

WOHNHAUS
WIENER STRASSE 37
7000 EISENSTADT

KG.: KLEINHÖFLEIN (30008)
GST. NR.: 262 und 263

EZ: 1906

LAGEPLAN

M 1:200

KOTEN PRÜFEN !!!

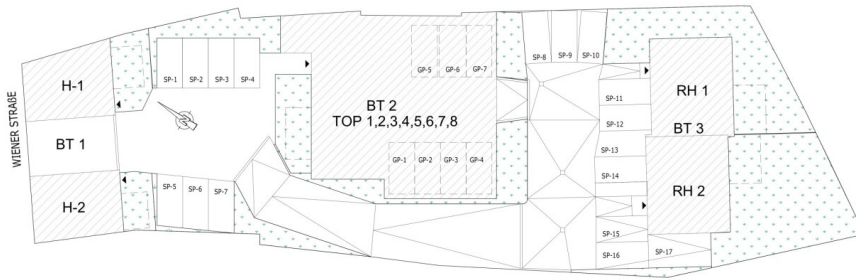
NATURMASSE NEHMEN !!!

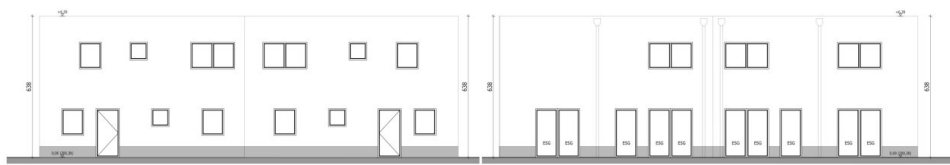
INDEX	DATUM	PL. GEZ.	PRÜFER	ÄNDERUNG
A	21.11.2022	SG		ERSTERSTELLUNG
B				
C				
D				
E				
F				
G				
H				
I				
J				
K				



WIEN: 21.11.2022

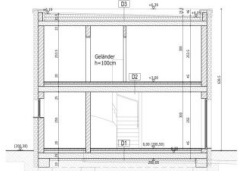
PL.NR. 628/400/22



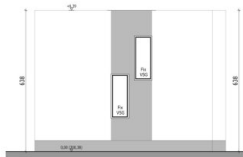


NORD-WEST ANSICHT

SÜD-OST ANSICHT



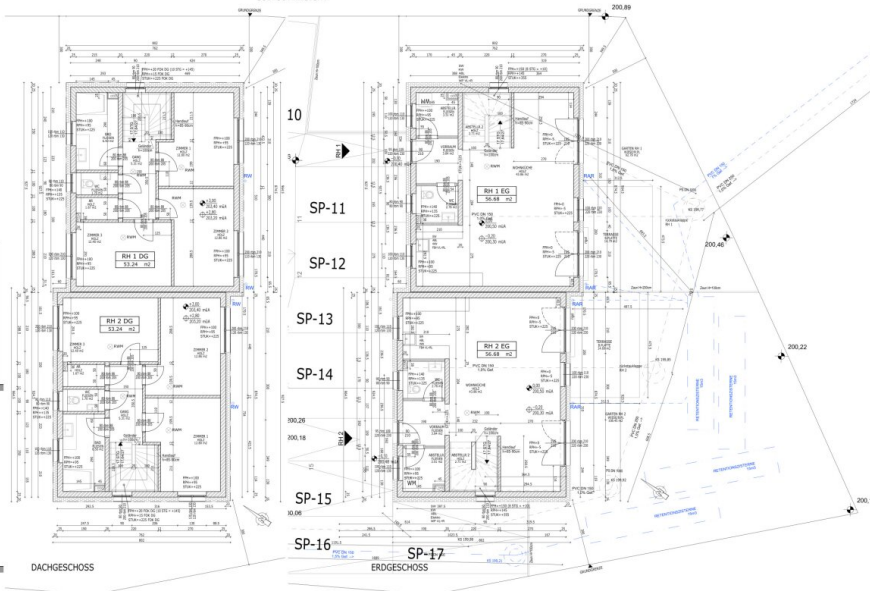
SNITT A-A



NORD-OST ANSICHT

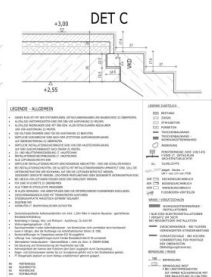


SÜD-WEST ANSICHT



DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS



DET C

AUSFÜHRUNGSPLAN B			
AUF DER LIEGENSCHAFT:			
WOHNHAUS			
WIENER STRASSE 37			
7000 EISENSTADT			
KG: KLEINHOFLEN (20008)			
GST: INF. 262 und 263			
GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT			
M 1:50			
KOTEN PROFIL II			
NATURMASSE NEHMEN II			
WIEN: 26.07.2023			
PL.NR. 628/403-2/22			

Objektbeschreibung

Bürohaus mit bestem Ausblick. Drei Einzelräume und ein Grossraumbüro.

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)** runden die Qualität der Anlage betreffend der Nachhaltigkeit ab.

Büro - Ausstattung:

- Parkettböden in Wohnräumen, großflächige (60x120) Fliesen in Nassräumen
- Wohnungs-Sicherheitstüren gemäß ÖNORM
- Dreifach verglaste Isolierverglasung (Anthrazit)

- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Große Freiflächen
- Kellerabteile
- Tiefgaragenplätze und Abstellplätze im Hof

Die Häuser:

RH1 und RH 2 sind die Straßenseitigen "**Townhäuser**". Diese bestehen aus drei Etagen mit Zimmer in den unteren Stockwerken und ein großes Gemeinschaftsbüro / Grossraumbüro im DG, mit sehr beeindruckender Raumhöhe, großem Balkon und Weitblick (Südost).

Das Treppenhaus und die Sanitärräume sind Straßenseitig, sodass alle Arbeitsräume hofseitig und ruhig sein konnten. Im Preis inbegriffen ist stets ein Autoabstellplatz und ein großes Kellerabteil (in BTII).

- RH1: 124,43 m² Wohnfläche | 32,16 m² Balkone | 8,75 m² Terrasse | 8,83 m Vorgarten
- RH2: 131,47 m² Wohnfläche | 39,66 m² Balkone | 12,0 m² Terrasse | 15,5 m² Vorgarten (hier abgebildet und im jetzigen Zustand fotografiert)

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 <2.000m
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