

## Ihr Traumhaus an der Mandelallee



**Objektnummer: 5114/364456331**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7000 Eisenstadt                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,37 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Garten:</b>                       | 19,72 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,68                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 610.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



### Ljubica Stojicic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

T +43 1 605 73504  
H +43 664 441 98 68

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# AN DER MANDELALLEE

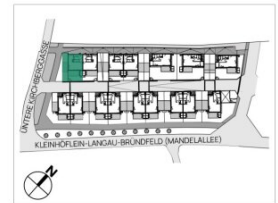
7000 Eisenstadt, Mandelallee 1 / 2



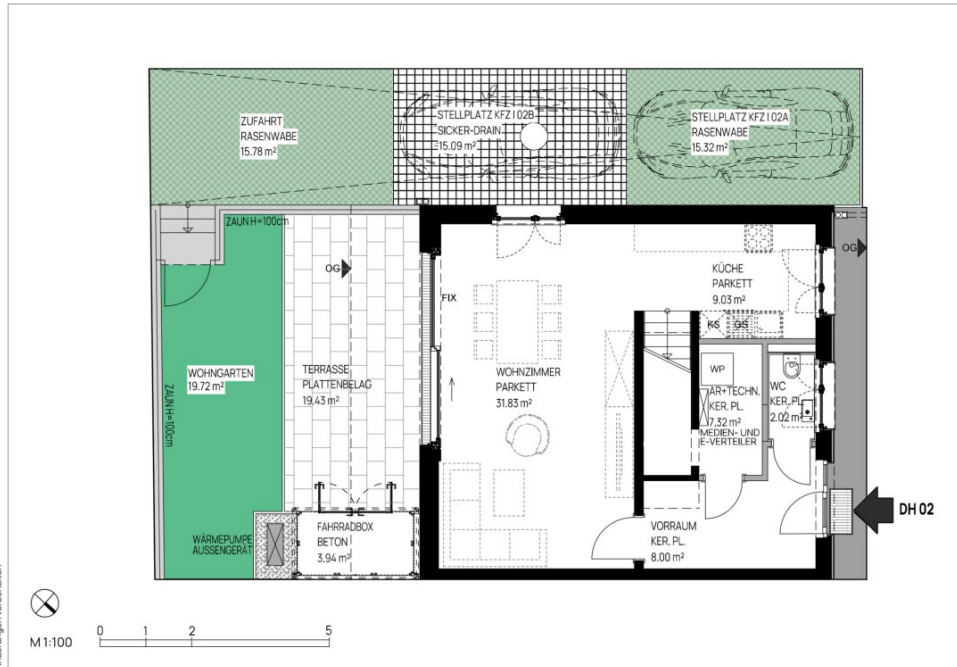
## WOHNUNGSPLAN

NZ-DH02, EG

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Zimmeranzahl<br>(EG+OG)                              | 4                         |
| Nutzfläche<br>(EG+OG)                                | ca. 128,37 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche<br>(EG)                                   | ca. 58,20 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse                                             | ca. 19,43 m <sup>2</sup>  |
| Fahrradbox                                           | ca. 3,94 m <sup>2</sup>   |
| Wohngarten                                           | ca. 19,72 m <sup>2</sup>  |
| Abstellplatz für KFZ<br>(Stellplatz A + B + Zufahrt) | ca. 46,19 m <sup>2</sup>  |



Dieses ist ein Projektionsplan und stellt nur die grundsätzliche Anordnung der Räume dar. Die tatsächliche Ausführung ist von der Baugenehmigung abhängig. Stand 29.07.2025



**BAUMEISTER JOSEF PANIS**  
GesmbH & CO KG  
PLANUNG & BAULEITUNG

7000 Eisenstadt, Dornplatz 11 - Tel.: 03622 211600, Fax: 03622 29049  
e-mail: jpanis@panis.at

**Lebenswert  
WOHNEN**

**Bauträger: Österreichisches Siedlungswerk  
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft**  
Feldgasse 6-8 1080 Wien  
Vertrieb: Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
lebenswert-wohnen.at

**ösw.at**

# AN DER MANDELALLEE

7000 Eisenstadt, Mandelallee 1 / 2



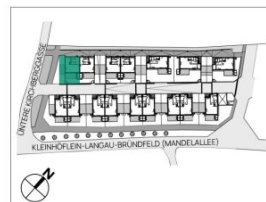
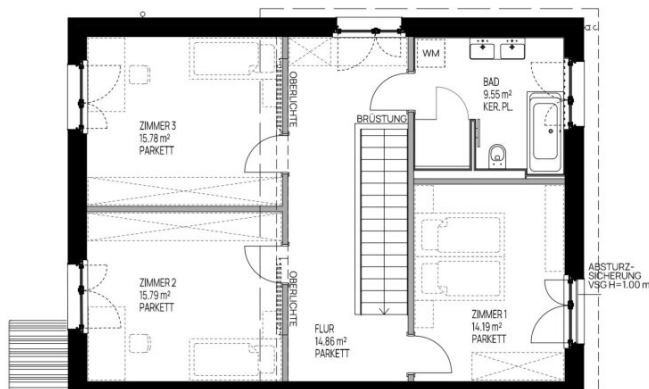
## WOHNUNGSPLAN

NZ-DH02, OG

Zimmeranzahl (EG+OG) 4

Nutzfläche (EG+OG) ca. 128,37 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (OG) ca. 70,17 m<sup>2</sup>



Dieses ist ein Entwurfsgesamtskizzen und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand 29.07.2025. Änderungen vorbehalten.



**Lebenswert  
WOHNEN**

**Bauträger: Österreichisches Siedlungswerk  
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft**

Feldgasse 6-8 1080 Wien  
Vertrieb: Wohnbauvereinigung GFV Gemeinnützige GmbH  
lebenswert-wohnen.at

**ösw.at**

## Objektbeschreibung

**Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Projekt unseres Mutterkonzerns, des Österreichischen Siedlungswerks, präsentieren zu dürfen, für das die Wohnbauvereinigung GFW exklusiv die Vermarktung übernimmt.**

In einer idyllischen, ruhigen Wohngegend – umgeben von den malerischen Weingärten des Burgenlands – entstehen 12 Doppelhaushälften sowie 4 Einzelhäuser in bewährter Ziegelmassivbauweise. Die Häuser werden freifinanziert errichtet und ausschließlich zum Sofortkauf angeboten – **selbstverständlich provisionsfrei** für unsere Kundinnen und Kunden.

Das Projekt entsteht in Eisenstadt-Kleinhöflein und gliedert sich in zwei Bauzeilen: Die Südzeile umfasst acht Doppelhäuser und ein Einzelhaus, die direkt in die angrenzenden Weingärten blicken. Die Nordzeile besteht aus vier Doppelhaushälften und drei Einzelhäusern, die ebenfalls von Weingärten umgeben sind und auf der Rückseite einen unvergleichlichen Ausblick auf die Stadtpfarrkirche Kleinhöflein bieten.

Bei der Ausführung legen wir großen Wert auf großzügige Grundrisse, die sich über zwei Geschosse erstrecken, sowie auf eine hochwertige Ausstattung: Parkettböden in Eichenoptik, eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Betonkernaktivierung zur Beheizung und Temperierung der Häuser, außenliegender Sonnenschutz sowie teilweise französische Fenster im Obergeschoss. Jedes Haus verfügt über zwei Frestellplätze.

**Genießen Sie die Freiheit eines eigenen Gartens, lichtdurchflutete Räume und eine erstklassige Lage – ideal für Familien, Paare und all jene, die Wert auf Komfort und Naturverbundenheit legen.**

### Hard Facts im Überblick:

- 12 Doppelhaushälften und 4 Einzelhäuser
- Hochwertige Fertigteile-Ziegelmassivbauweise
- Parkettböden in Eichenoptik
- Außenliegender Sonnenschutz

- Große Fensterflächen
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Bauteilaktivierung zur Temperierung
- Wohnflächen von ca. 118 bis 128 m<sup>2</sup>
- Eigengärten mit bis zu 115 m<sup>2</sup> Fläche
- Erdgeschoss: offen gestaltete Wohnküche, Abstellraum, separates WC
- Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, Badezimmer

Ein klein wenig Zeit zum Bauen benötigen wir noch – aber das Warten lohnt sich!

Baubeginn: Q2/2025

Geplante Fertigstellung: Q1/2027

**Sie haben noch Fragen zum Projekt oder hätten gerne einen Beratungstermin vor Ort?**

**Frau Stojicic steht Ihnen unter 0664/ 441 98 68 sowie unter [L.stojicic@wbv-gfw.at](mailto:L.stojicic@wbv-gfw.at) gerne zur Verfügung!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m



Apotheke <1.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap