

Sonne auf der Loggia, Stadt ums Eck - 2 Zimmer Wohnung mit Potenzial Nähe Innenstadt



Einrichtungsvorschlag - KI generiert

Objektnummer: 5675/528

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7000 Eisenstadt
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,52 m ²
Nutzfläche:	69,60 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	216.500,00 €
Betriebskosten:	151,38 €
USt.:	15,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1



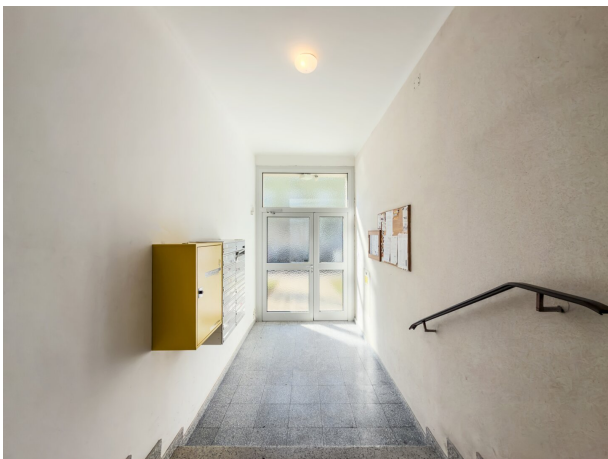


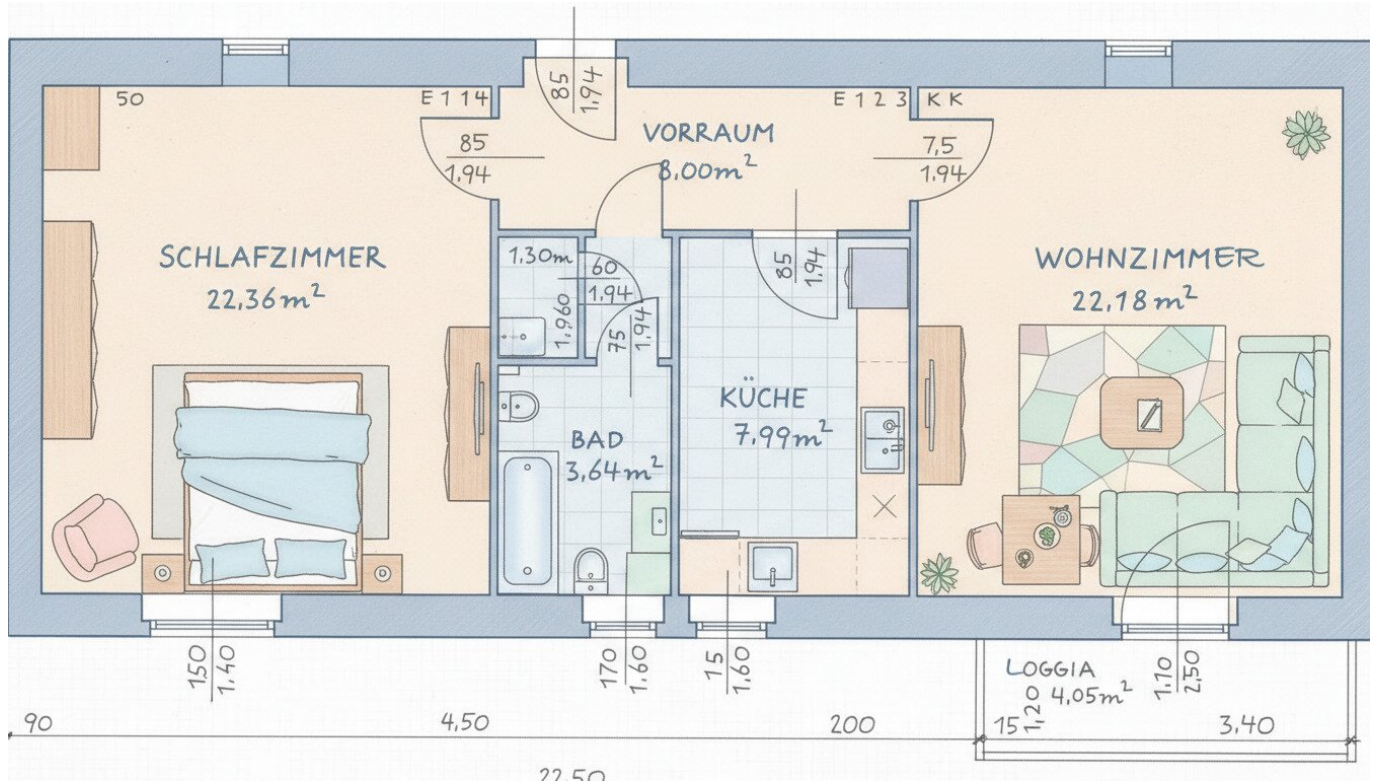












Objektbeschreibung

Urban wohnen im Herzen von Eisenstadt

Sonne auf der Loggia, Stadt ums Eck – 2-Zimmer-Wohnung mit Modernisierungspotenzial nahe Innenstadt

Mitten in der **Bahnstraße in Eisenstadt** gelegen, verbindet diese Wohnung zentrale Stadtlage mit angenehmem Wohngefühl. Wer kurze Wege, gewachsene Infrastruktur und eine kompakte, gut geschnittene Wohnung sucht, findet hier eine sehr solide Option – sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Investition.

Im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus 1959 gelegen, bietet die Wohnung rund **65,52 m² Wohnfläche** sowie eine **4,08 m² große Loggia** in Süd/Ost-Ausrichtung. Die Gesamtfläche beträgt somit ca. **69,6 m²**.

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt, bietet jedoch **Modernisierungspotenzial**, um sie zeitgemäß und individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – eine ideale Grundlage für Käufer:innen, die ihre Handschrift einbringen möchten.

Grundriss mit Perspektive

Der bestehende 2-Zimmer-Grundriss überzeugt durch klare, gut möblierbare Räume. Besonders attraktiv:

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die Wohnung auf **3 Zimmer adaptieren** – die bestehende Küche könnte als separates Zimmer genutzt werden, während das Wohnzimmer zur offenen Wohnküche wird.

Damit eignet sich die Wohnung ideal für:

- Paare mit Homeoffice-Bedarf
- Kleine Familien
- WGs
- oder als langfristig gut vermietbare Anlage

Loggia – Sonne inklusive

Die südöstlich ausgerichtete Loggia mit Markise erweitert den Wohnraum nach außen. Morgensonne, geschützter Sitzplatz, Blick ins Umfeld – ein kleines Stück Freiraum mitten in der Stadt.

Lage – zentrumsnah und hervorragend angebunden

Die Bahnstraße zählt zu den begehrten innerstädtischen Lagen Eisenstadts. Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zur Fußgängerzone sowie zum Domplatz**, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Dort erwarten Sie:

- Cafés und Restaurants
- Boutiquen und Fachgeschäfte
- Wochenmärkte
- kulturelle Einrichtungen
- Schloss Esterházy
- Stadtpark

Sie wohnen zentral – aber nicht mitten im Trubel.

Schulen & Bildung – ideal für Familien

In fußläufiger bzw. kurzer Distanz befinden sich:

- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Gymnasium
- Höhere Schulen
- Berufsschulen
- Pädagogische Hochschule

- Fachhochschule Burgenland

Für Familien bedeutet das: Keine langen Schulwege, keine Abhängigkeit vom Auto – ein echter Standortvorteil.

Infrastruktur & Verkehr

- Supermärkte und Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Apotheke, Ärzte und Krankenhaus gut erreichbar
- Bahnhof Eisenstadt mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien
- Rasche Anbindung an die A3

Wien ist mit dem Auto in rund 30 Minuten erreichbar, mit der Bahn ebenso komfortabel und planbar.

Heizung & Technik

Die Beheizung erfolgt derzeit über **Elektro-Nachtspeicheröfen**.

Im Zuge einer Modernisierung besteht die Möglichkeit, auf eine zeitgemäße **Elektroheizungslösung** umzurüsten und die technische Ausstattung individuell anzupassen.

Optionaler Stellplatz

Direkt vor dem Objekt befindet sich ein Privatparkplatz, der bei Bedarf zusätzlich um EUR 58/Monat angemietet werden kann. Damit profitieren Sie von einer komfortablen Parkmöglichkeit unmittelbar vor dem Haus – ein klarer Vorteil in dieser zentralen Lage.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. **65,52 m²**
- Loggia: ca. **4,08 m²** (Süd/Ost)
- Gesamtfläche: ca. **69,6 m²**
- 2 Zimmer (auf 3 Zimmer adaptierbar)

- 2. Liftstock
- Baujahr Gebäude: 1959
- Heizung: **Elektro (Nachtspeicher)**
- Modernisierungspotenzial vorhanden
- Zentrale Lage – Nähe Domplatz & Fußgängerzone

Die aktuelle Rücklage beträgt 22.162,29€.

Zusammengefasst

Zentrale Lage nahe Fußgängerzone.

Top Bildungsangebot im Umfeld.

Loggia mit Süd/Ost-Ausrichtung.

Flexibel adaptierbarer Grundriss.

Modernisierungspotenzial mit Gestaltungsspielraum.

Eine Wohnung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger strategisch interessant ist – im Herzen von Eisenstadt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap