

Gartenwohnung - Neubau in Ruhelage - Kleinhöflein



Objektnummer: 4760/522

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 m ²
Nutzfläche:	76,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,40 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



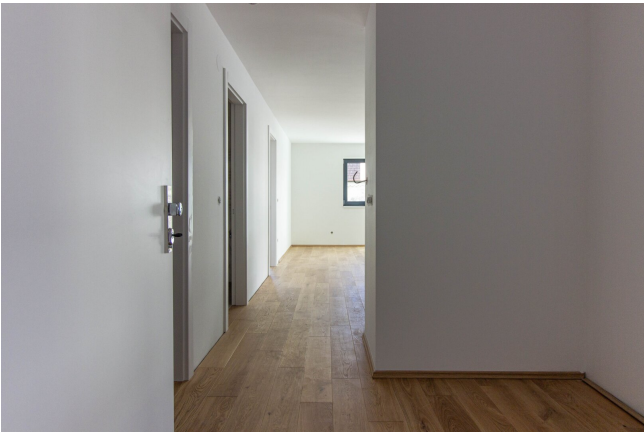
Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.







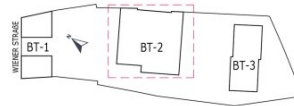
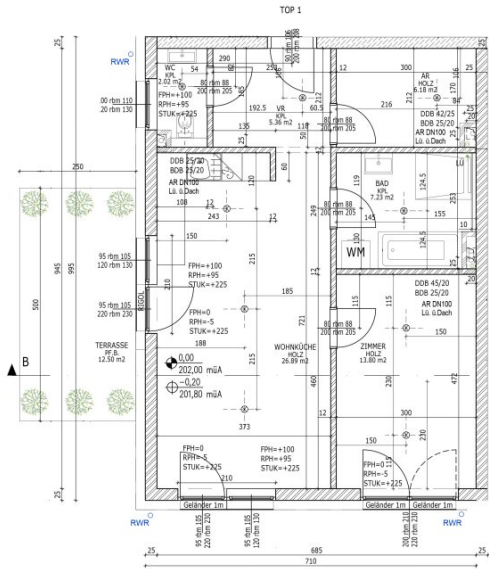


WOHNHAUS
Wiener Straße 37,
7000 Kleinhöflein

KG: Kleinhöflein
 Gst. Nr.: 262 u. 263

(30008)
 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: 6,18 m²

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





Objektbeschreibung

Baufortschritt: Die Fertigstellungsanzeige wurde bereits eingereicht und es werden nur noch kleine Arbeiten an den Allgemeinflächen gemacht. Die Innenausstattung mancher Wohnungen wird, solange es noch möglich ist, nach Wunsch des Käufers gestaltet.

Die angebotene Wohnung (Top 1) ist bereits bezugsfertig.

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 eine große hofseitige 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 geben 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 Klimaanlage
- 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.

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 <2.500m
 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