

**Großzügig und Ruhig | Neubau Erstbezug |  
Balkonwohnung mit Eck-Wohnzimmer**



**Objektnummer: 4760/520**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	365.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.158,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

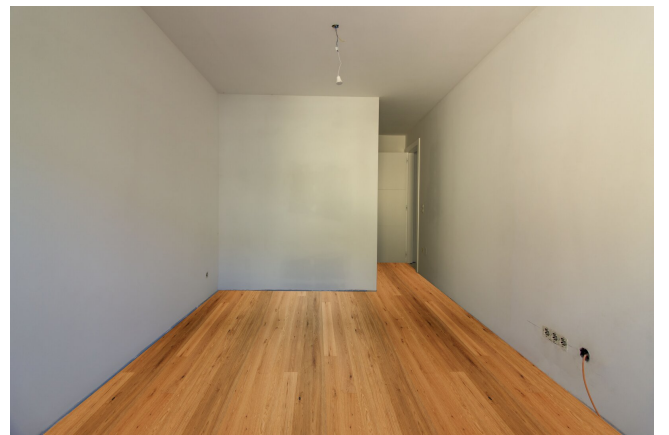


**Victor Vassilev**

Per.Fact Immo E.U.  
Andreasgasse

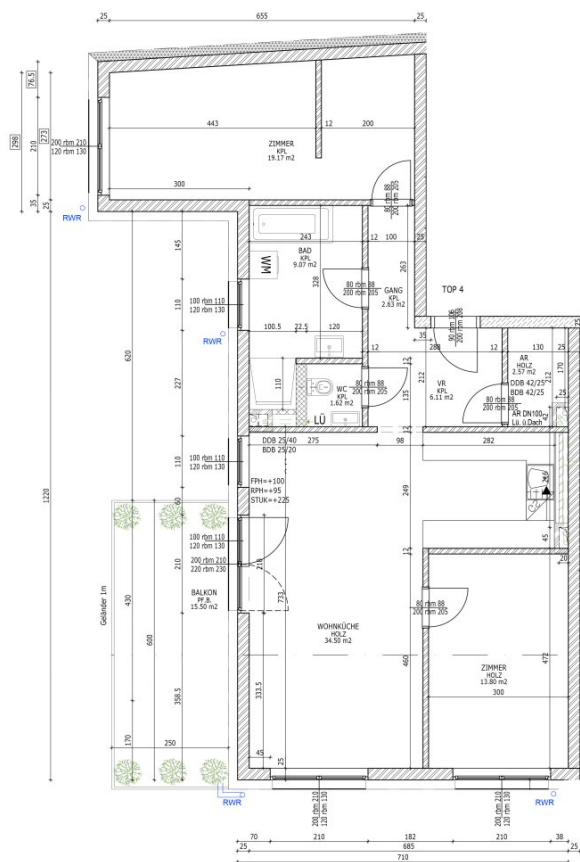












**WOHNHAUS**  
**Wiener Straße 37,**  
**7000 Kleinhöflein**

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

**Grundriss Bauteil II - 1. OG**

**(30008)**  
**EZ: 1906**

**M 1:100**



**Wohnung: 2.04:**

- Wohnküche: 34,50 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer I: 13,80 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer II: 19,17 m<sup>2</sup>**
- Vorraum: 6,11 m<sup>2</sup>**
- Gang: 2,63 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer: 9,07 m<sup>2</sup>**
- WC: 1,62 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum: 2,57 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche 89,47 m<sup>2</sup>**  
**Balkon: 15,50 m<sup>2</sup>**  
**Gewichtete Fläche: 97,22 m<sup>2</sup>**







## Objektbeschreibung

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**. 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 Klimaanlage
- Große Freiflächen mit WPC Bodenbelag in Holzoptik
- Kellerabteile
- Sieben Tiefgaragenplätze und 17 Abstellplätze im Hof

## **Wohnung BT II Top 04:**

Diese geräumige drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im westlichen Teil des mittleren Hauses. Mit einem sehr großen Balkon ladet die Wohnung zum entspannen und Unterhalten ein.

Durch den 35 m<sup>2</sup> großen Wohnraum betritt man den 16 m<sup>2</sup> großen Balkon. Eine große Küche befindet sich auf der Innenseite des Zimmers, in einer eigenen Nische gegenüber vom Balkon. Für das Design der Küche ist derzeit eine klassische Farbwahl ausgewählt worden, es besteht jedoch noch die Möglichkeit, diese an Ihre Wünschen anzupassen.

Die Schlafzimmer wurden, praktisch und getrennt begehbar geplant. So eignet sich die Wohnung auch für Familien. Das Elternschlafzimmer mit 19 m<sup>2</sup> und einen Zugang ins Freie ist vom Vorraum begehbar. Dieser Raum hat eine große Garderobe / Ankleide beim Eingang.

Das Kinderzimmer / Arbeitszimmer mit je 14 m<sup>2</sup> ist vom Wohnzimmer begehbar und bieten genug Platz für große Betten, Schreibtische und Garderoben.

Das Badezimmer (**mit Fenster**) ist ebenso recht geräumig und verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das WC ist separat und hat auch ein Handwaschbecken. Der Abstellraum beim Vorraum runden die Räumlichkeiten der Top 04 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