

**Helle, freundliche Eigentumswohnung in saniertem  
Neubau - 73m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC,  
KFZ-Abstellplatz!**



**Objektnummer: 960/64551**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	176.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.405,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,32 €
<b>USt.:</b>	16,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

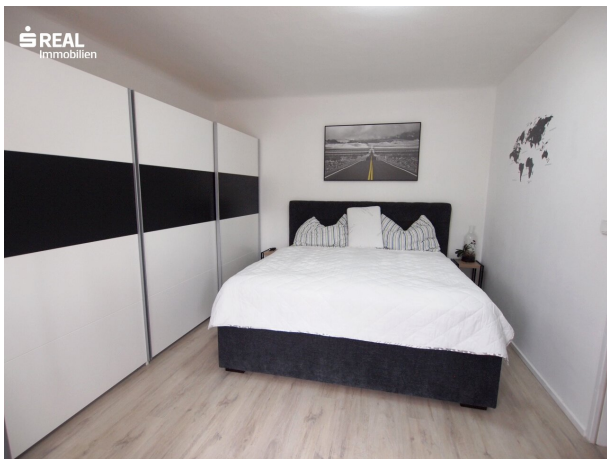


**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39

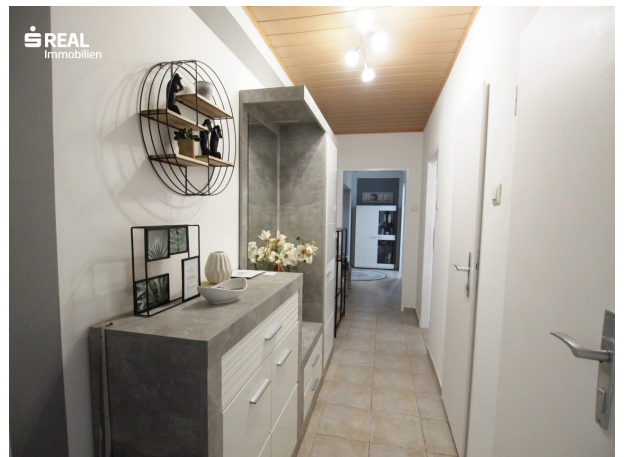




















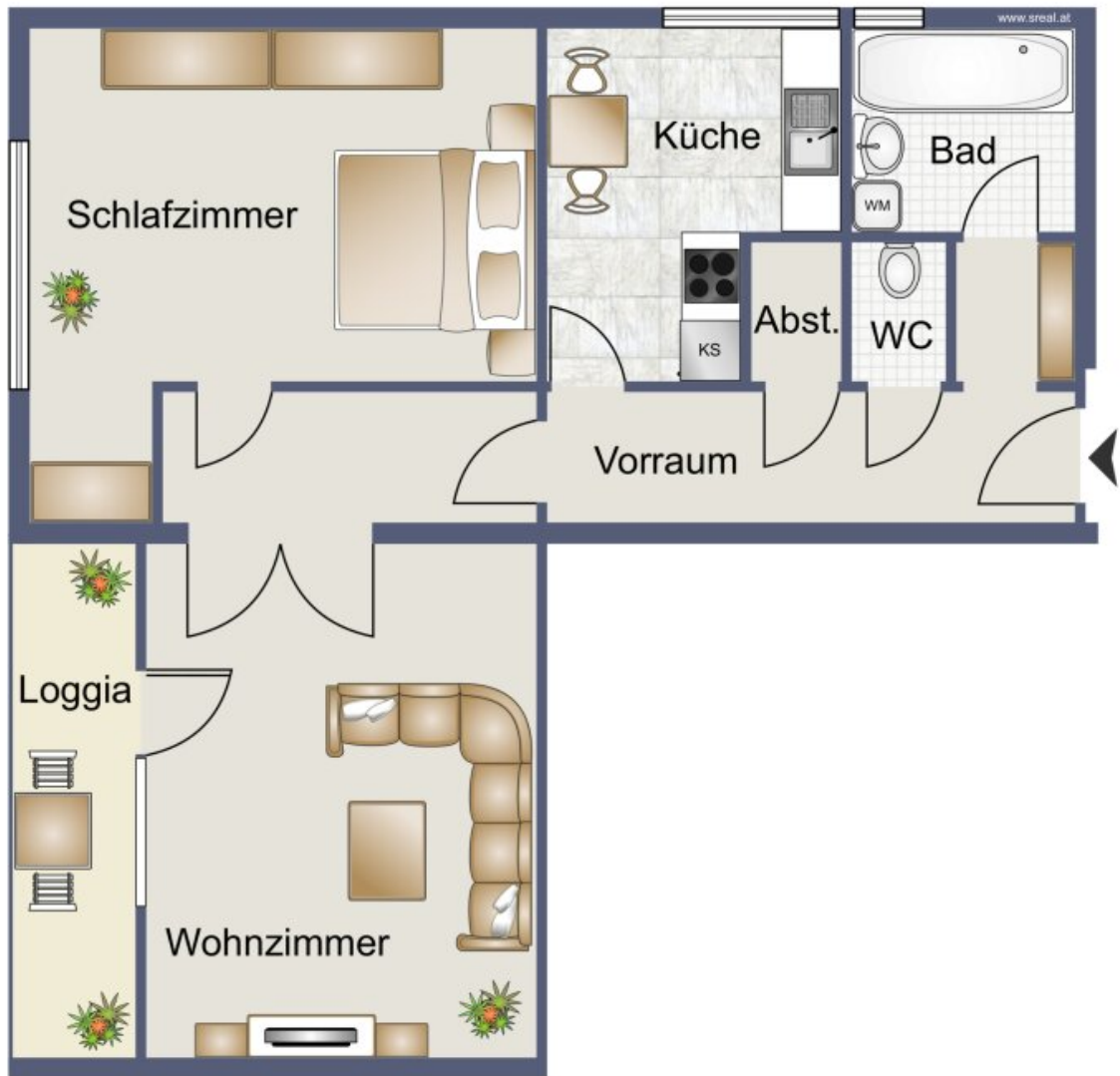




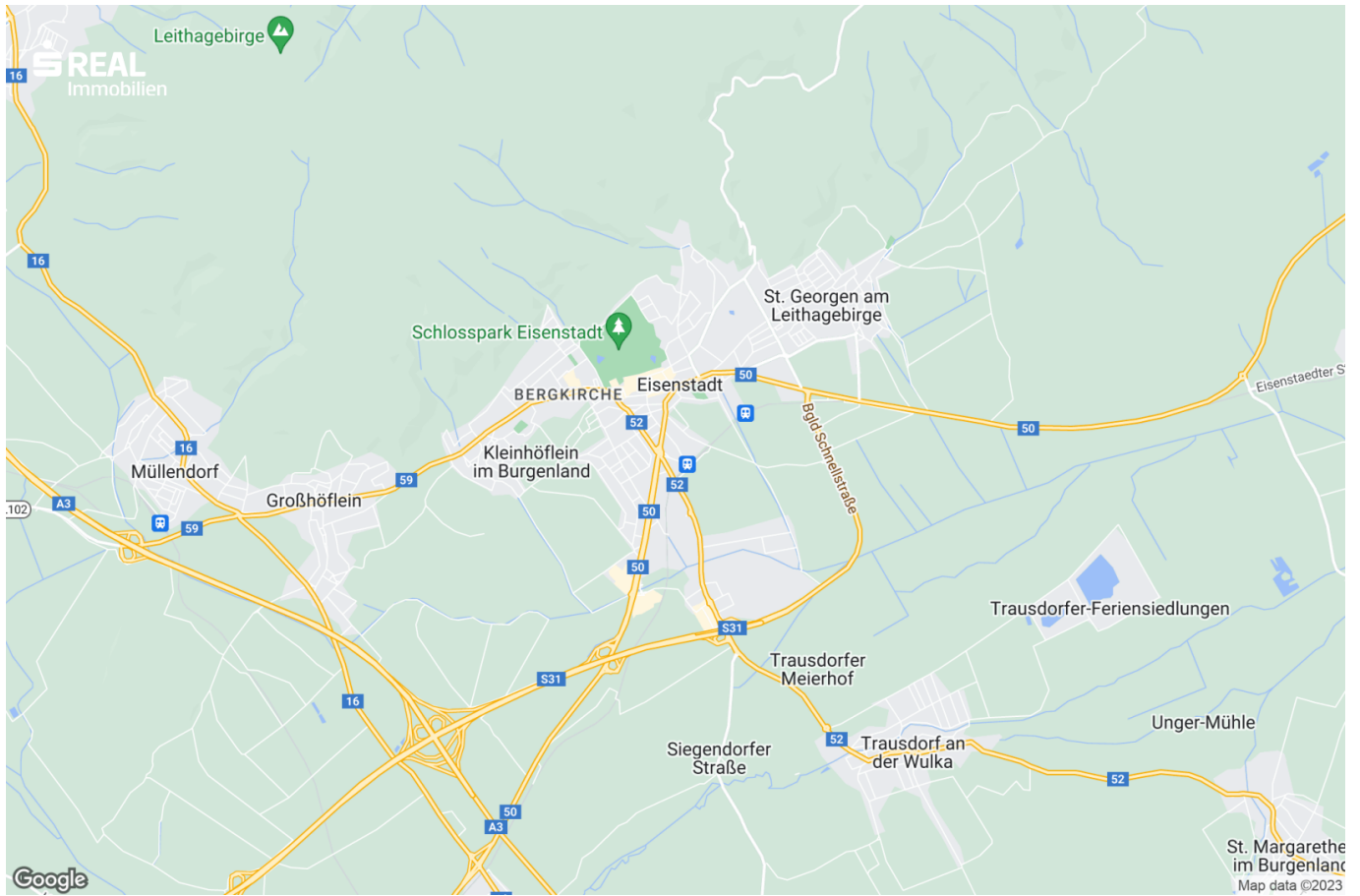








Skizze





## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich nur 5 Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt, in einem 1973 errichteten Neubau, welcher im Jahre 2017 einer Generalsanierung unterzogen wurde, mit hervorragenden Dämmwerten, neuen 2-fach verglasten Kunststoff-Fenstern 2005 und Umstellung auf Fernwärme im Jahre 2019.

Im 1. Liftstock gelegen und nach Südwesten ausgerichtet, ist die Wohnung ausgesprochen hell und freundlich. Über den zentralen Vorraum sind Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, die separate Toilette, ein Abstellraum, die geräumige Küche und die beiden Zimmer separat erreichbar. Die Loggia ist über das zweite Zimmer zu erreichen. Im Innenhof der schönen Wohnhausanlage mit 8 Stiegen stehen den Eigentümern, durch einen Schranken abgesperrte Parkplätze zur Verfügung (Berechtigungskarte über den Hausverwalter).

Viele schöne Grünflächen, ein toller Kinderspielplatz, die fußläufige Nähe zum Zentrum, dem Bahnhof, zu Einkaufsmöglichkeiten, nur 400m zum Kindergarten, Schulen und Ärzte sowie kulinarischen Köstlichkeiten, machen die Lage sehr ansprechend, zum selbst bewohnen aber auch für die Vermietung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet bis 30.09.2025.

Der Lift beginnt im Halbstock und führt auch in das Kellergeschoß.

**Kaufpreis: EUR 176.000,-**

**Betriebskosten inkl. Rücklagen: EUR 323,48**

**Heizung** über Fernwärme, derzeit EUR 88,86

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

**Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap