

St.-Antoni-Straße 25/4, 7000 Eisenstadt | Haus | Objektnummer: 1688/319

# ERSTBEZUG: Innenstadtreihenhaus mit 2 Terrassen und Garten



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

| [j.koenig@geboes.at](mailto:j.koenig@geboes.at)

| [www.geboes.at/](http://www.geboes.at/)

## ERSTBEZUG: Innenstadtreihenhaus mit 2 Terrassen und Garten



### Lage

Die Landeshauptstadt Eisenstadt liegt im Bundesland Burgenland am südlichen Leithagebirge. Sie ist an das öffentliche Zugnetz angebunden von wo aus man durch zahlreiche Schnell- u. Regionalzugverbindungen den Wiener Hauptbahnhof in ca. 60 Minuten Fahrzeit bequem erreichen kann. Die burgenländische Landeshauptstadt verfügt auch über ein hervorragend ausgebautes Straßennetz und ist direkt an die Autobahn angebunden. Die Fahrzeit zur Wiener Stadtgrenze beträgt ca. 35 Minuten.

### Beschreibung

#### **WILLKOMMEN IN EISENSTADT, DER STADT DER SONNE**

Zentrale Stadtlage - nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt.

Die Landeshauptstadt Eisenstadt ist stetig wachsend, erfreut sich großer Beliebtheit und verzeichnet jährlich Zuzug. Hier werden Urbanität und dörfliche Vorzüge, sowie Tradition und Moderne angenehm verbunden. Die 14.000-Einwohner-Stadt verfügt über eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur, ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen und beste ökologische Bedingungen. Es herrscht eine hohe Lebensqualität - geht man vor die Tür ist man praktisch gleich im Grünen.

Eine Vielzahl qualitativ hochwertiger Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, beste medizinische Versorgung mit zahlreichen Fachärzten und einem Krankenhaus, sowie alle wichtigen Behörden sind in der Stadt vorhanden.

Die nahe gelegene Fußgängerzone im Herzen Eisenstadts mit historischem Stadtkern und zauberhaften barocken Bürgerhäusern lädt mit individuellen Geschäften zum Flanieren und Einkaufen ein. Wöchentlich findet ein großer Markt für die Versorgung mit erstklassigen regionalen Lebensmitteln statt.

#### **Eisenstadt, St.-Antoni-Straße 25/4**

Modernes 4-Zimmer-Erstbezugsreihenhaus über 3 Geschoße mit Garten in absoluter Ruhelage und mitten im

Zentrum.

**Erdgeschoß:** Vorgarten, Vorraum, WC mit Handwaschbecken sowie großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

**1. Obergeschoß:** Großzügige Galerie mit Ausgang auf die große Terrasse, 1 Zimmer, geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und WC.

**2. Obergeschoß:** zentraler Gang, 2 Zimmer (davon eines mit zugeordneten Schrankraum) und Tageslichtbad mit Dusche und WC.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Einlagerungsraum.

Garagenplätze und zusätzliche Lagerflächen können optional erworben werden. Der Kaufpreis eines Garagenplatzes beträgt € 18.000,- plus € 30,-/Monat Betriebskosten.

Optional beträgt die Miete für eine Garagenplatz € 80,-/Monat.

Die Wohnung wird auch in "Miete mit Kaufoption" oder "Miete" angeboten.

## Sonstige Angaben

### **Mietvariante 1:**

Miete: € 1.900

Finanzierungsbeitrag: € 96.439

Kaufoption nach 5 Jahren

### **Mietvariante 2:**

Miete: € 2.165

Finanzierungsbeitrag: € 5.700

## Eckdaten

|                  |                           |                |                                  |
|------------------|---------------------------|----------------|----------------------------------|
| Wohnfläche:      | ca. 128,97 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                           |
| Gartenfläche:    | ca. 31,37 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:     | sofort                           |
| Terrassenfläche: | ca. 34,17 m <sup>2</sup>  | Möbiliar:      | Bad                              |
|                  |                           | Heizung:       | Fußbodenheizung                  |
| Etage:           | EG                        |                |                                  |
| Zimmer:          | 4                         | Lagebewertung: | sehr gut                         |
| Bäder:           | 2                         | Lärmpegel:     | Ruhelage                         |
| WCs:             | 1                         | Bauart:        | Neubau                           |
| Abstellräume:    | 1                         | Baujahr:       | 2022                             |
| Gärten:          | 1                         |                |                                  |
| Terrassen:       | 2                         | Energieausweis |                                  |
| Garagen:         | 1                         | HWB:           | <b>B</b> 34 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                           | fGEE:          | <b>A</b> 0,79                    |

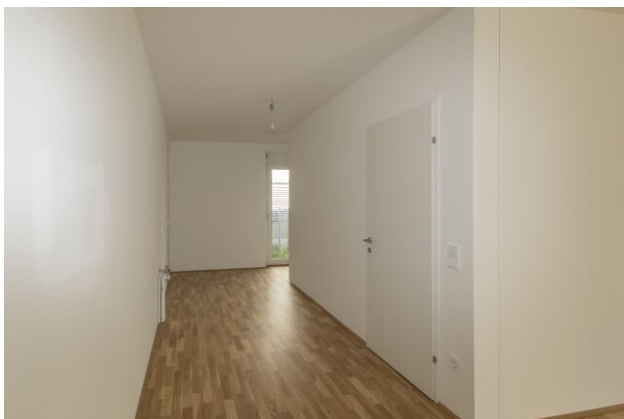
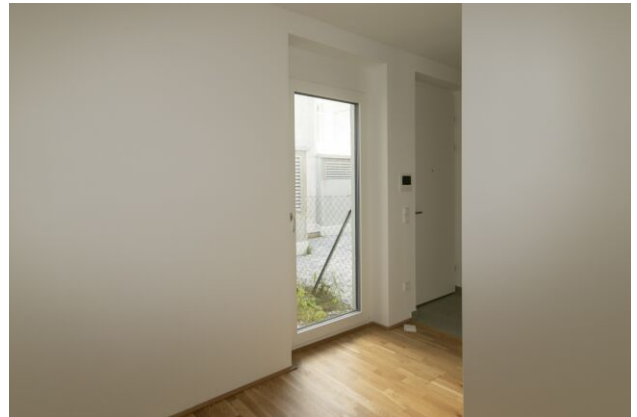
## Ausstattung

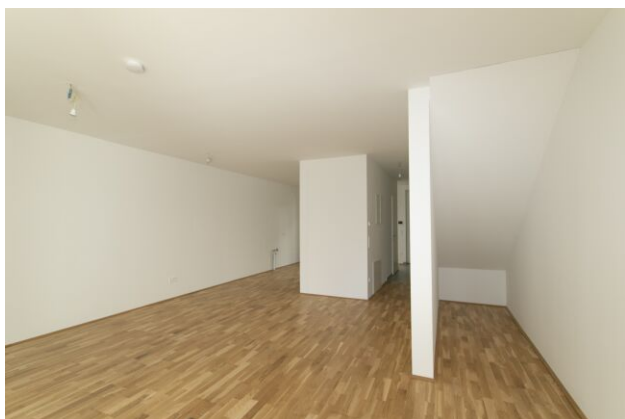
|               |                                                        |                |                                                                                       |
|---------------|--------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:     | Massiv                                                 | Fenster:       | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |
| Dachform:     | Flachdach                                              |                |                                                                                       |
| Boden:        | Fliesen, Parkett                                       | WCs:           | Getrennte Toiletten                                                                   |
| Fahrradstuhl: | Personenaufzug                                         | Bad:           | Bad mit Fenster, Dusche,<br>Bad mit WC                                                |
| Befeuerung:   | Fernwärme                                              | Küche:         | Wohnküche / offene Küche                                                              |
| Balkon:       | Südostbalkon / -terrasse,<br>Südwestbalkon / -terrasse | Stellplatzart: | Tiefgarage                                                                            |
|               |                                                        | Extras:        | Fahrradraum, Abstellraum                                                              |

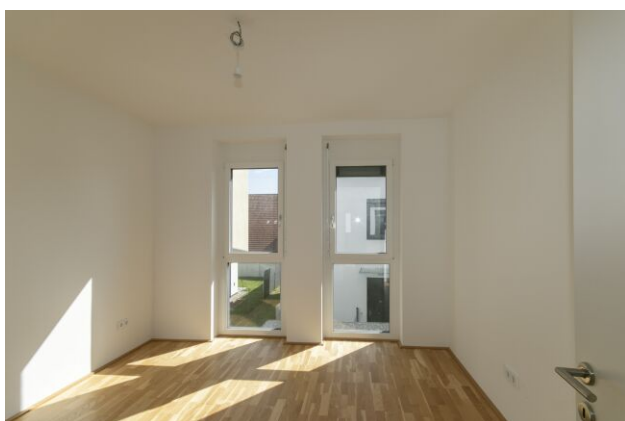
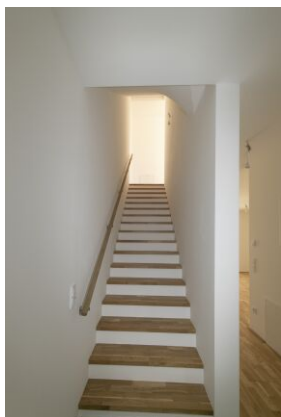
## Preisinformationen

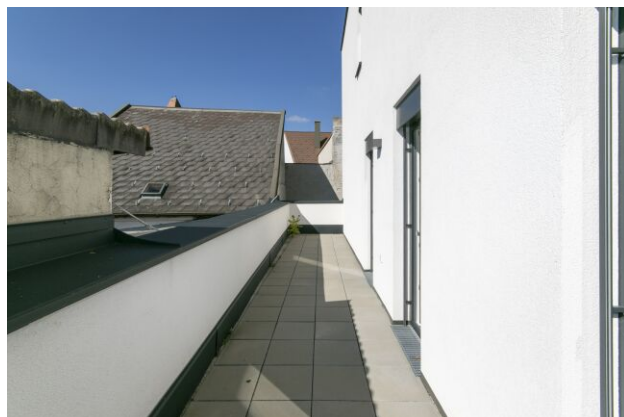
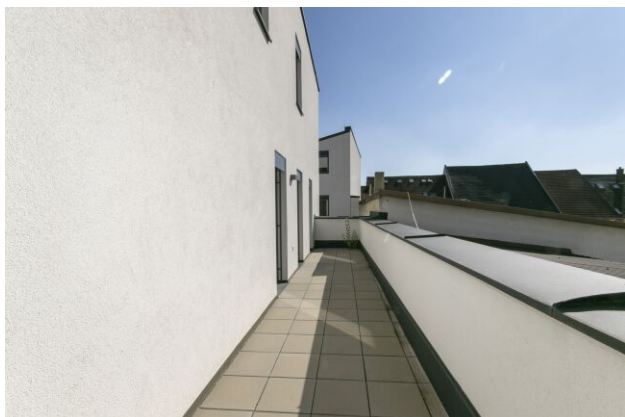
|                                |              |                                                                               |
|--------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis:                     | 523.837,00 € | Die Wohnung kann auch in "Miete" oder "Miete mit Kaufoption" erworben werden. |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 4.061,70 €   |                                                                               |
| Betriebskosten:                | 450,00 €     |                                                                               |
| Monatliche Gesamtbelastung:    | 450,00 €     |                                                                               |

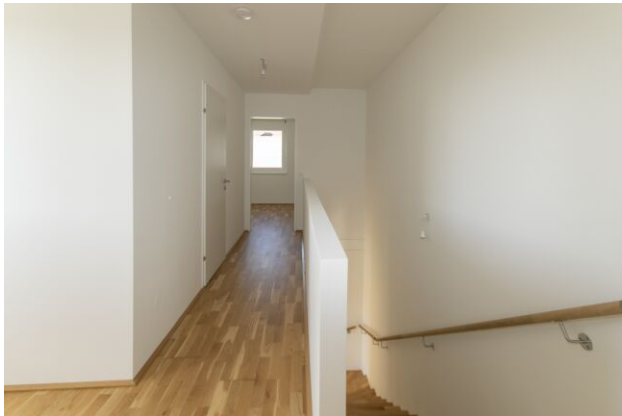
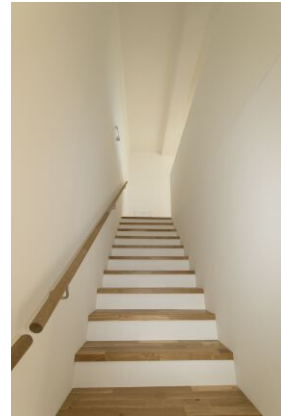
## Weitere Fotos







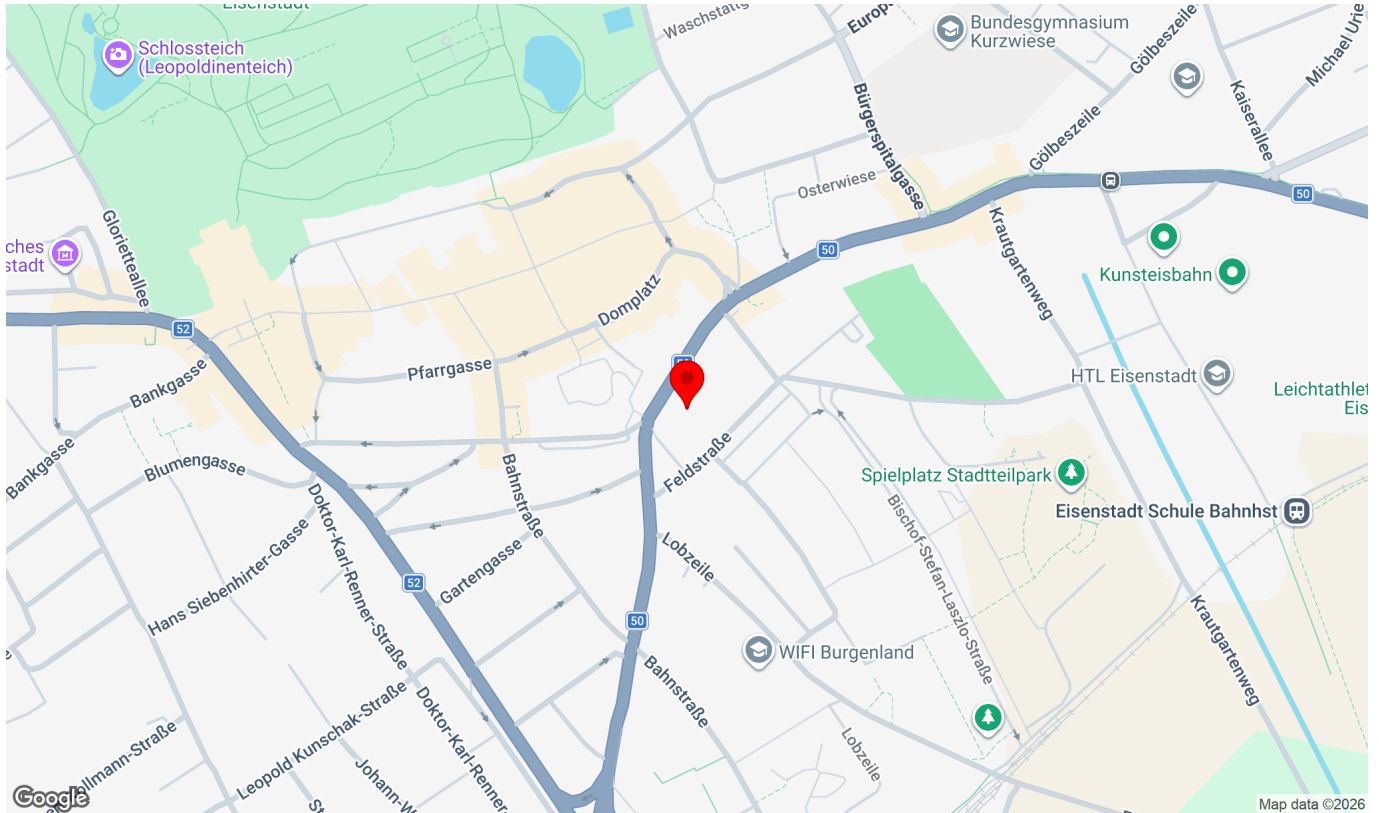






## Lage

St.-Antoni-Straße 25/4, 7000 Eisenstadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 125 m   |
| Apotheke    | 225 m   |
| Klinik      | 7.325 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 250 m   |
| Bäckerei        | 150 m   |
| Einkaufszentrum | 1.175 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 75 m    |
| Autobahnanschluss | 2.325 m |
| Bahnhof           | 675 m   |

### Kinder & Schulen

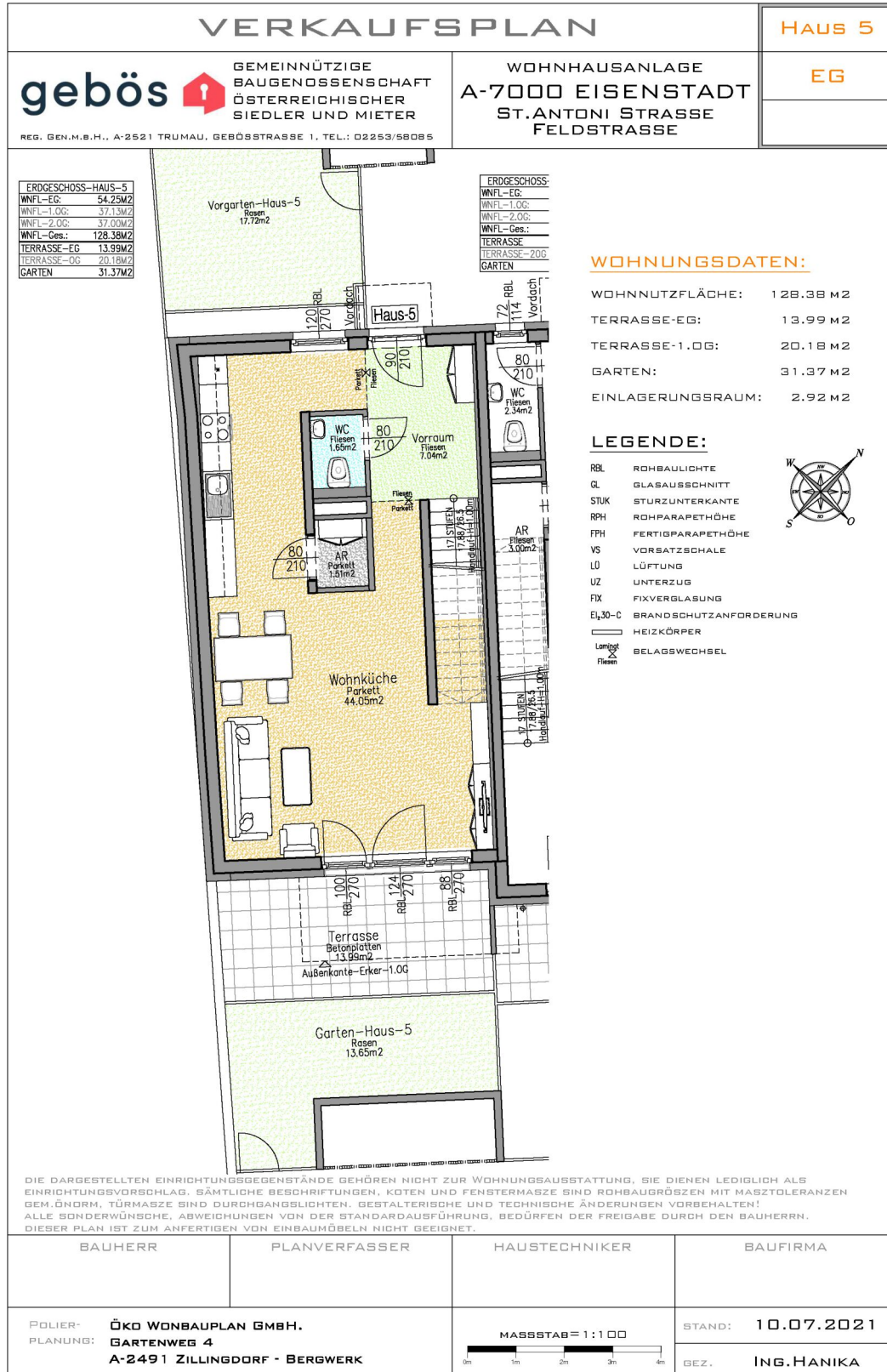
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 175 m   |
| Kindergarten  | 375 m   |
| Universität   | 1.100 m |
| Höhere Schule | 725 m   |

### Sonstige

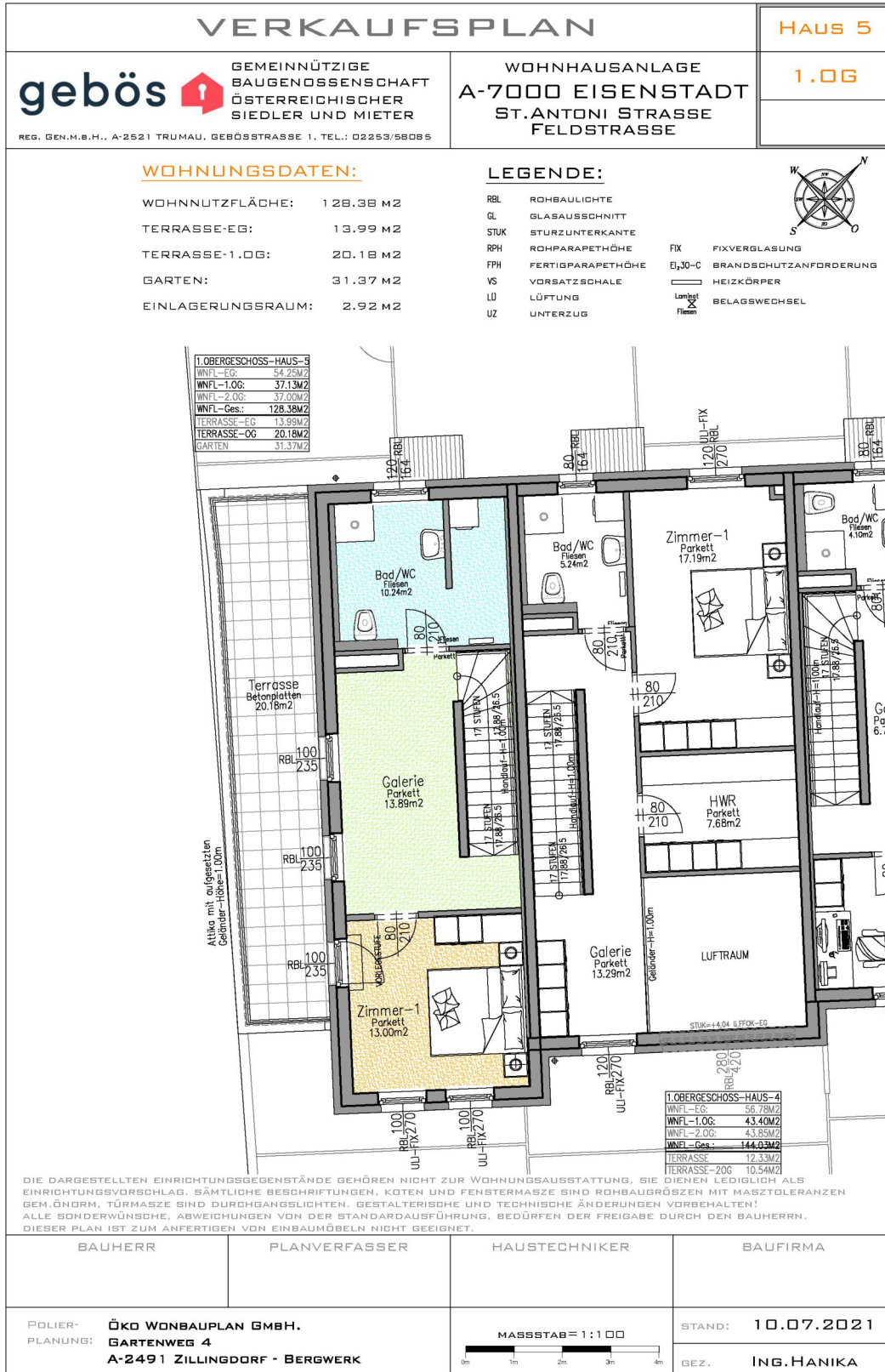
|             |       |
|-------------|-------|
| Bank        | 225 m |
| Geldautomat | 225 m |
| Post        | 150 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan EG



## Verkaufsplan 1.OG



## Verkaufsplan 2.OG

