

St.-Antoni-Straße 25/2, 7000 Eisenstadt | Haus | Objektnummer: 1688/318

## Modernes Innenstadtreihenhaus in absoluter Ruhelage



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

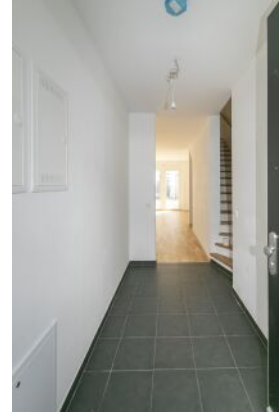
Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

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

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

## Modernes Innenstadtreihenhaus in absoluter Ruhelage



### 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 25/2**

Modernes 5-Zimmer-Reihenhaus über 3 Geschoße mit Garten in absoluter Ruhelage und mitten im Zentrum.

**Erdgeschoß:** Vorraum, Tageslicht-WC mit Handwaschbecken sowie großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die

Terrasse und in den Garten.

**1. Obergeschoß:** zentraler Gang, 2 Zimmer, geräumiger Hauswirtschaftsraum und 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 (€ 80,-/Monat) und zusätzliche Lagerflächen können optional erworben werden.

### Sonstige Angaben

**Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 2.090

Finanzierungsbeitrag: € 106.280

Kaufoption nach 5 Jahren

**Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 2.383

Finanzierungsbeitrag: € 6.300

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 143,21 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 26,31 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 11,1 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
		Möbiliar:	Bad
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	5		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Baujahr:	2022
Terrassen:	1		
Garagen:	1	Energieausweis	
		HWB:	<b>B</b> 34 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,79

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.090,00 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	14,59 €
Miete:	2.090,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.090,00 €

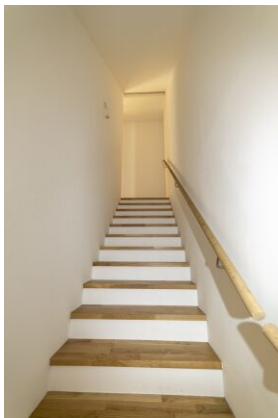
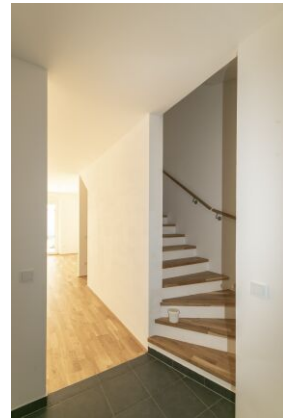
Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

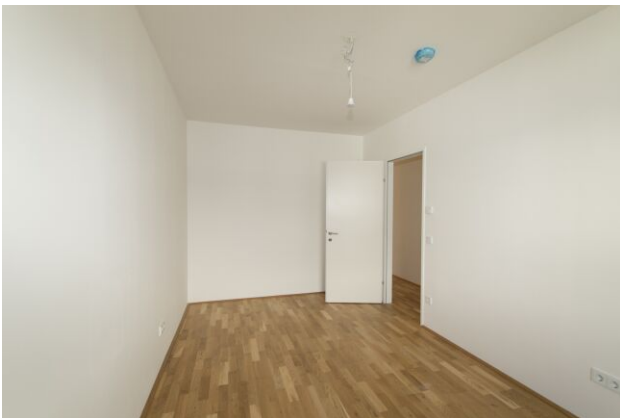
Finanzierungsbeitrag:	106.280,00 €
Miete mit Kaufoption:	Ja

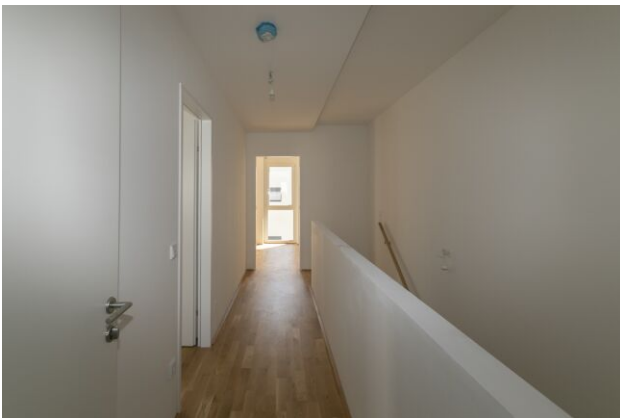
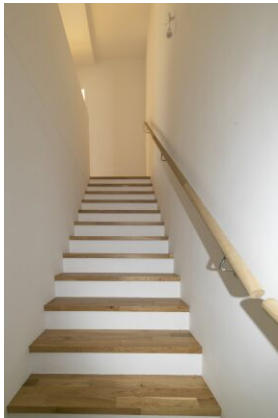


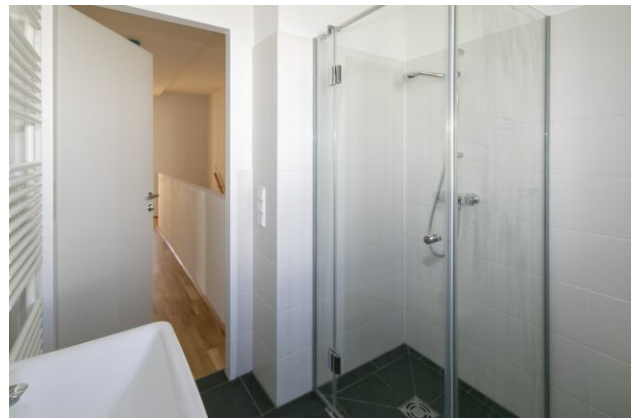
## Weitere Fotos





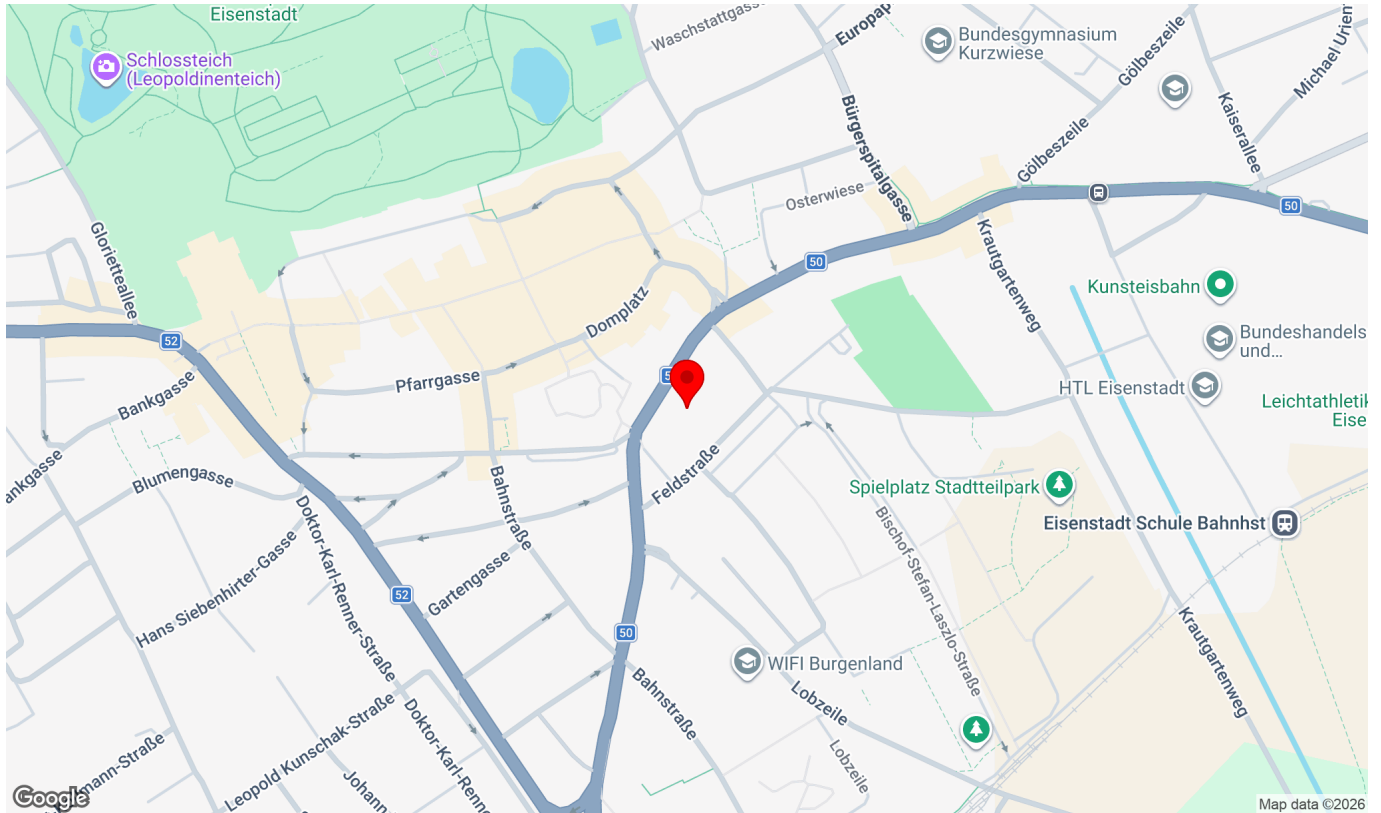






## Lage

St.-Antoni-Straße 25/2, 7000 Eisenstadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	225 m
Klinik	7.325 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	1.200 m

### Verkehr

Bus	75 m
Autobahnanschluss	2.350 m
Bahnhof	675 m

### Kinder & Schulen

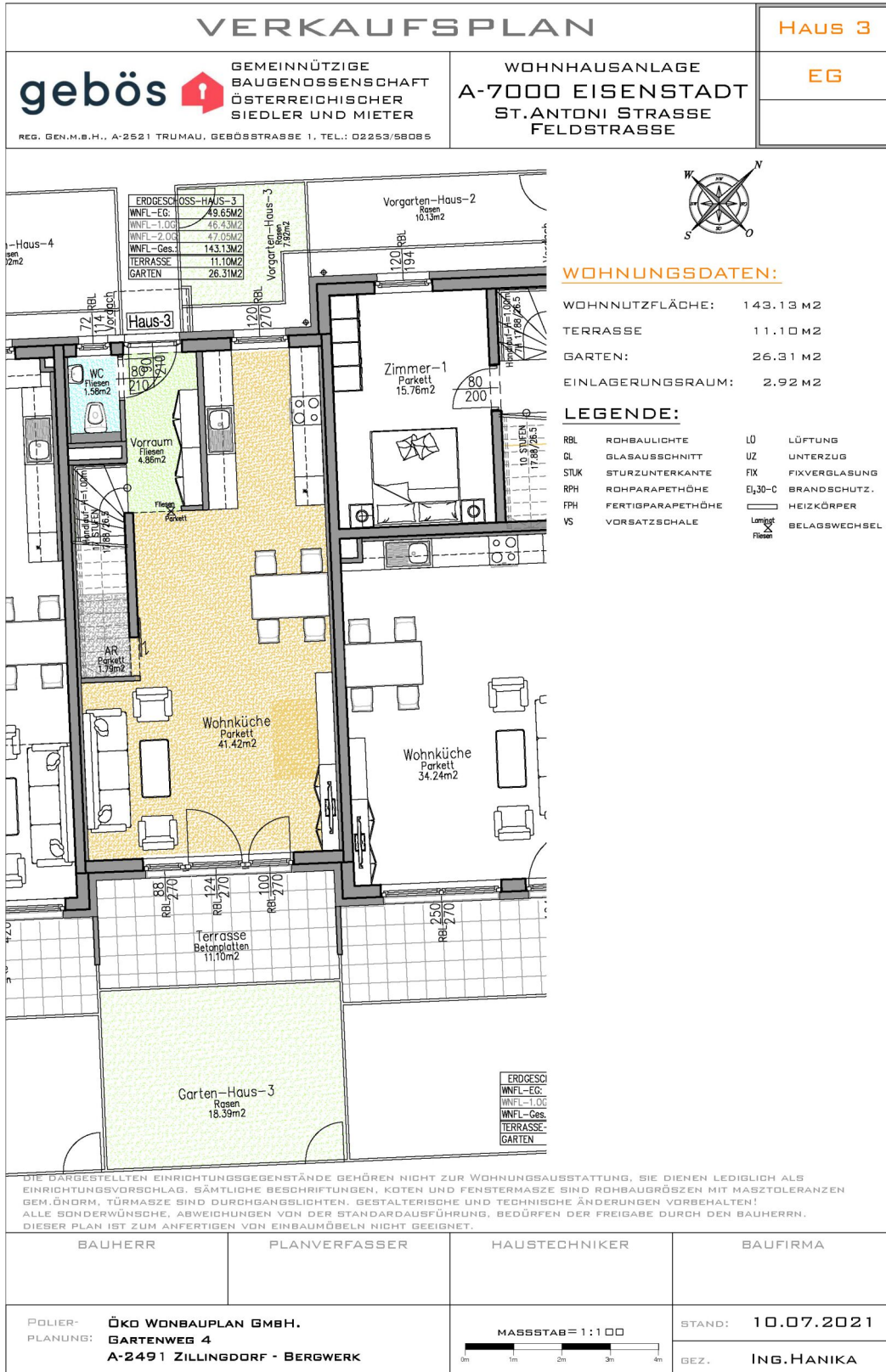
Schule	175 m
Kindergarten	375 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	700 m

### Sonstige

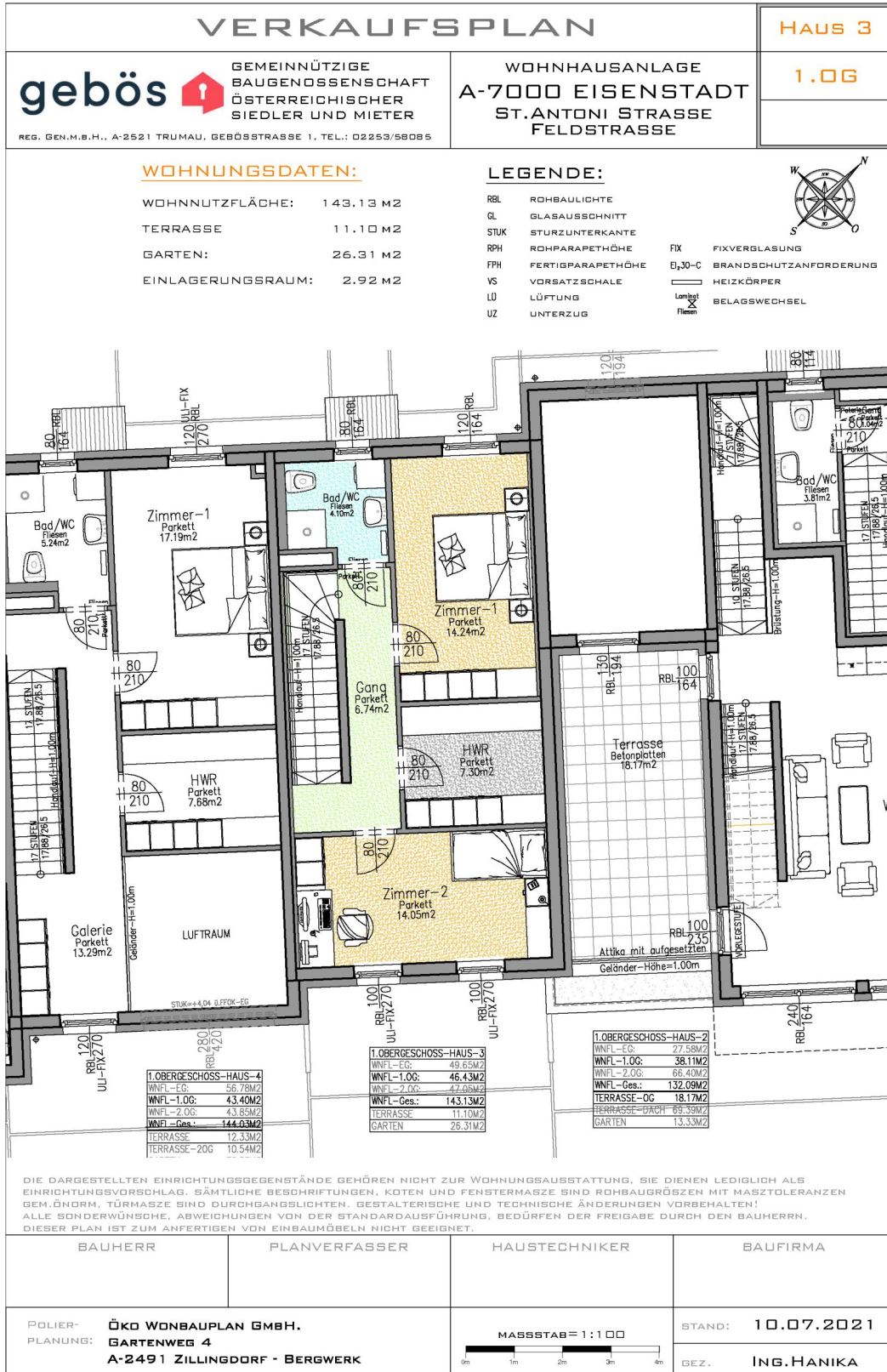
Bank	225 m
Geldautomat	225 m
Post	125 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan EG



## Verkaufsplan 1.OG



## Verkaufsplan 2.OG

