

St.-Antoni-Straße 23/2, 7000 Eisenstadt | Wohnung | Objektnummer: 1688/315

# Moderne Maisonettewohnung mit kleinen Garten



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

## Moderne Maisonettewohnung mit kleinen 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 23/2**

Moderne 5-Zimmer-Maisonettewohnung in zentraler Innenstadtlage.

Man betritt die Wohnung über einen Vorgarten sowie über eine große Terrasse. Im Erdgeschoß befinden sich ein

Vorraum, eine Garderobe mit anschließendem WC mit Handwaschbecken sowie die geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Über eine einläufige Stiege erreicht man das 1. Obergeschoß wo sich ein zweiter offener Wohnraum befindet. Es gibt 3 getrennt begehbare Zimmer, einen zentralen Schrankraum und ein Bad mit Dusche und WC. Zwei Zimmer haben einen direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Einlagerungsraum.

Garagenplätze (€ 80,--/Monat) und zusätzliche Lagerflächen können optional erworben werden.

## Sonstige Angaben

### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 1.563

Finanzierungsbeitrag: € 79.109

Kaufoption nach 5 Jahren

### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 1.781

Finanzierungsbeitrag: € 5.000

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 115,27 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 22,34 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 12,68 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Balkonfläche:	ca. 11,26 m <sup>2</sup>	Möbiliar:	Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Baujahr:	2022
Gärten:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
Terrassen:	1		
Balkone:	1	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 Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

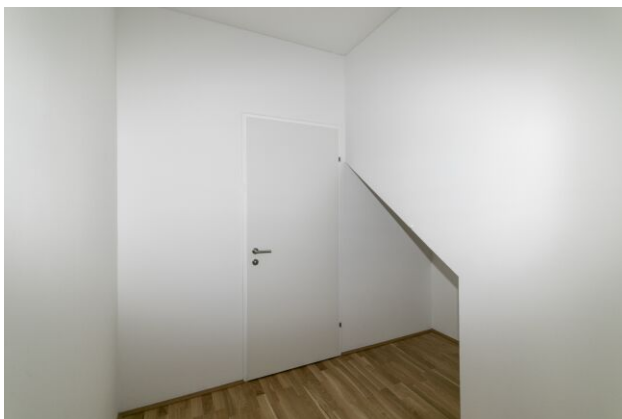
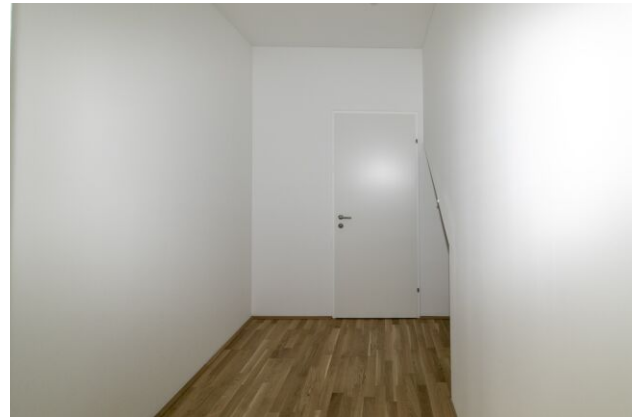
## Preisinformationen

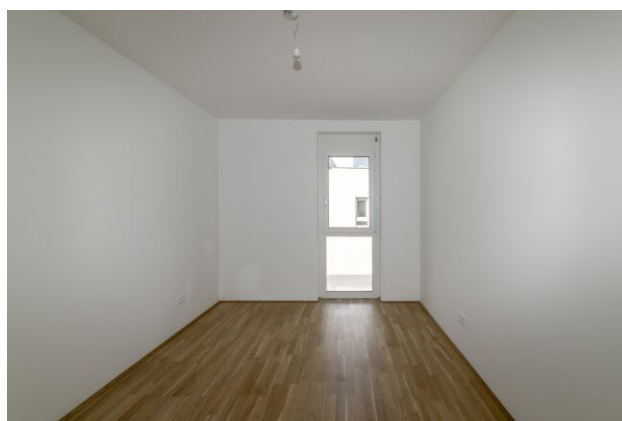
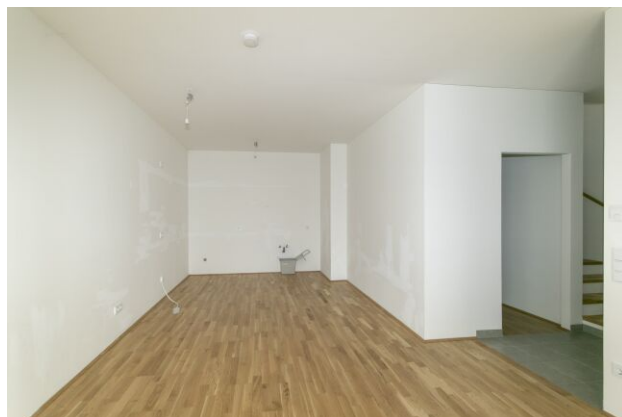
Gesamtmieta:	1.563,00 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	13,56 €
Miete:	1.563,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.563,00 €

Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

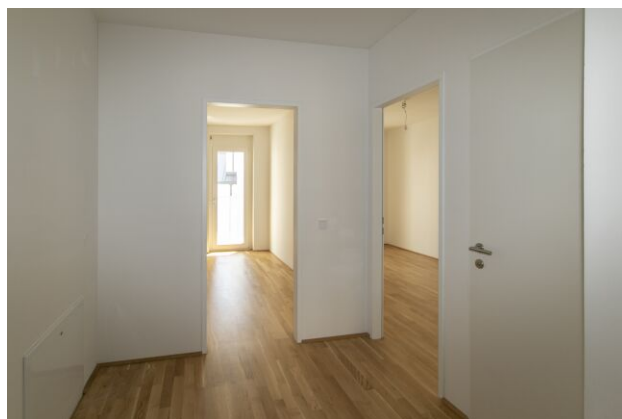
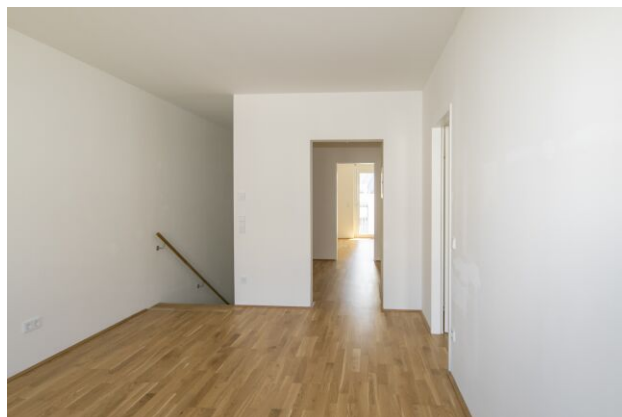
Finanzierungsbeitrag:	79.109,00 €
Miete mit Kaufoption:	Ja

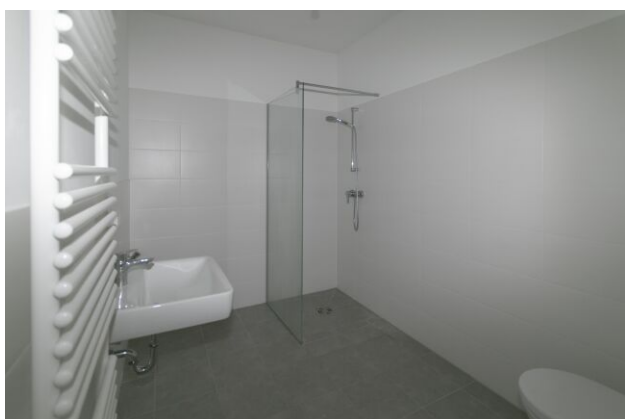
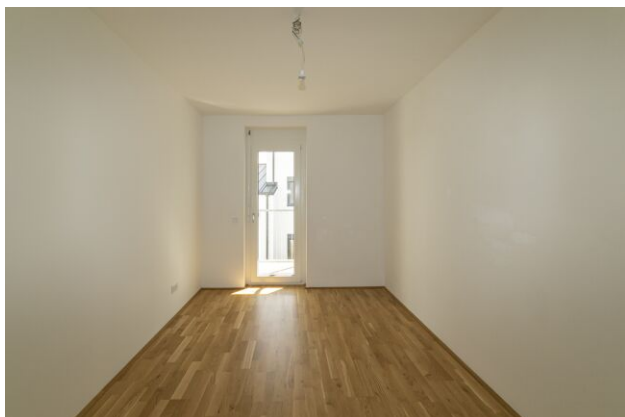
## Weitere Fotos









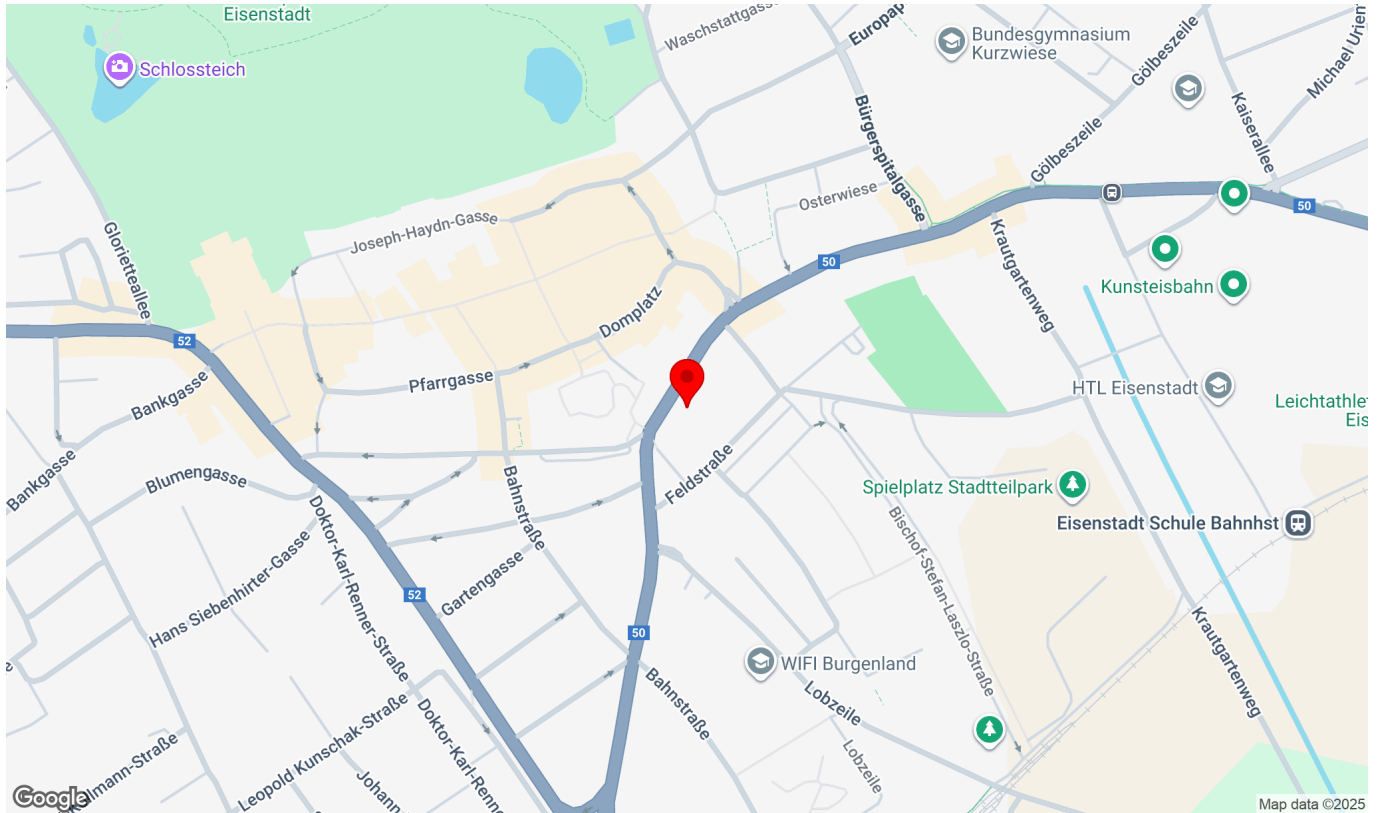






## Lage

St.-Antoni-Straße 23/2, 7000 Eisenstadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	200 m
Klinik	7.300 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	1.150 m

### Verkehr

Bus	75 m
Autobahnanschluss	2.350 m
Bahnhof	675 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

Bank	200 m
Geldautomat	200 m
Post	125 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan EG





## Verkaufsplan OG

