

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

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

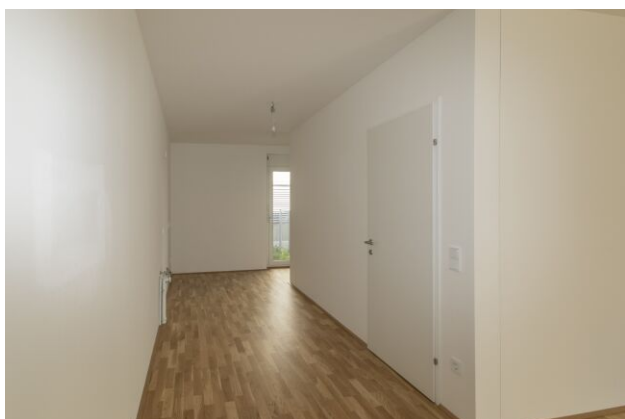
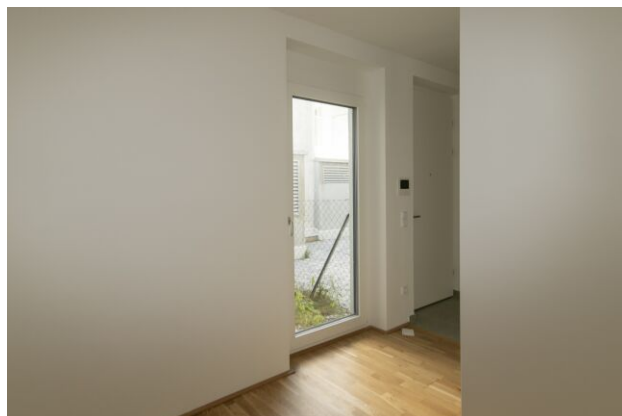
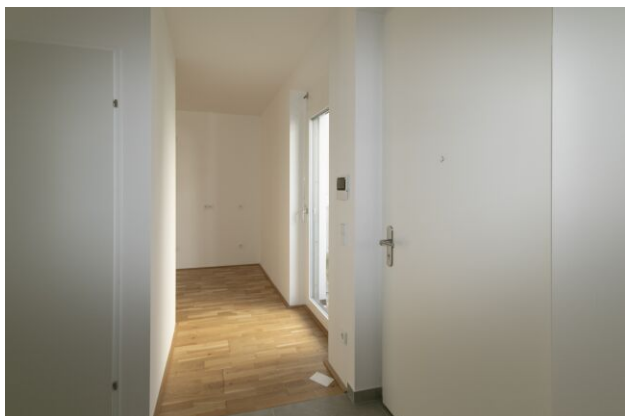
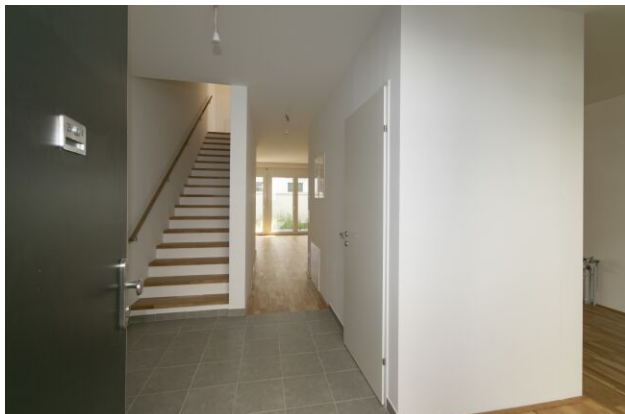
## Ausstattung

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

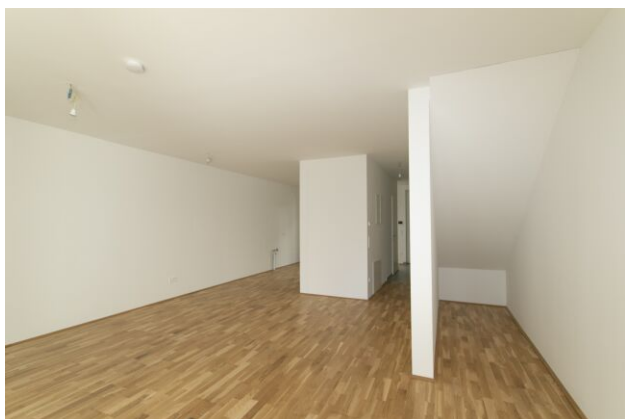
## Preisinformationen

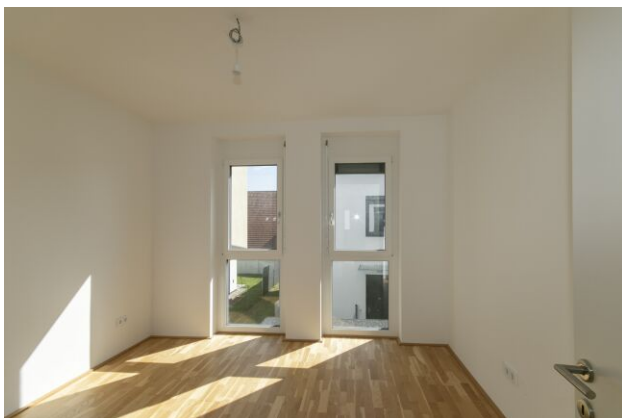
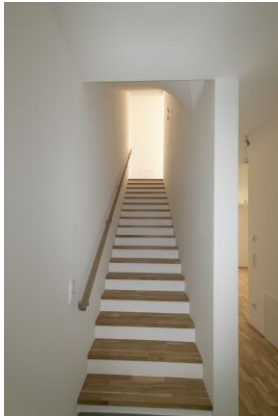
Kaufpreis:	523.837,00 €	Die Wohnung kann auch in "Miete" oder "Miete mit Kaufoption" erworben werden.
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.061,70 €	
Betriebskosten:	450,00 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	450,00 €	

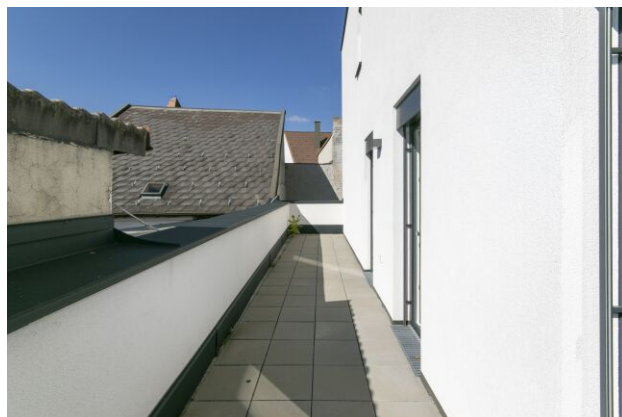
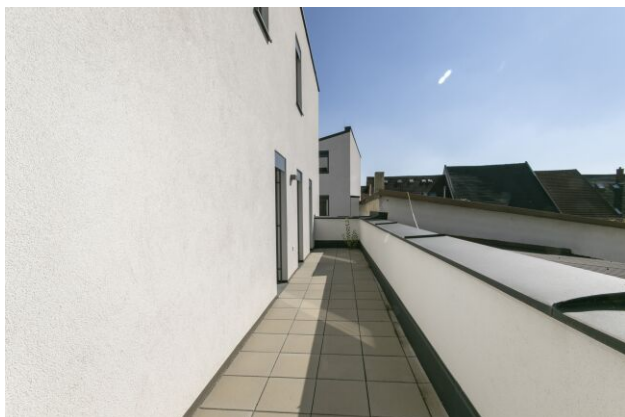
## Weitere Fotos



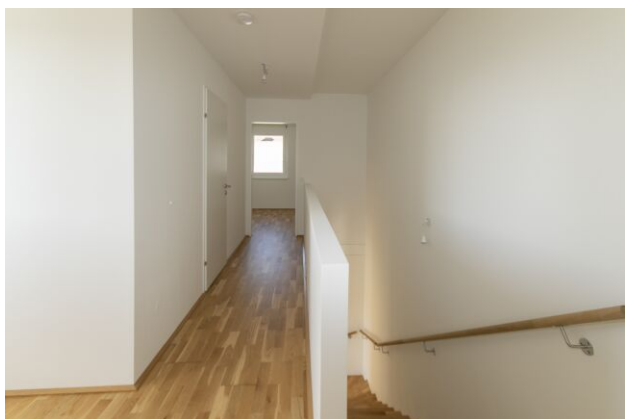
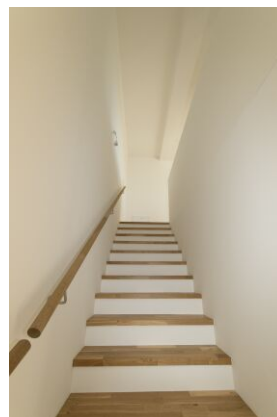
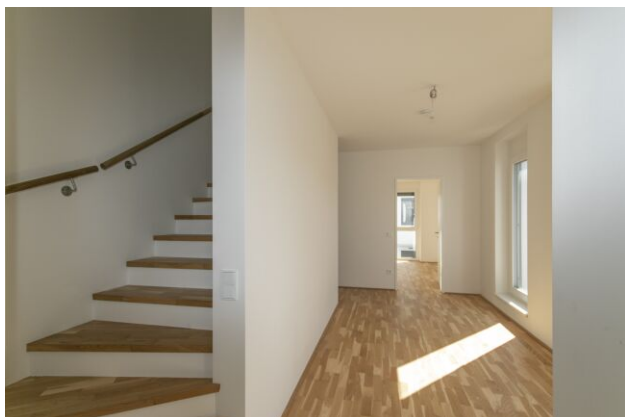


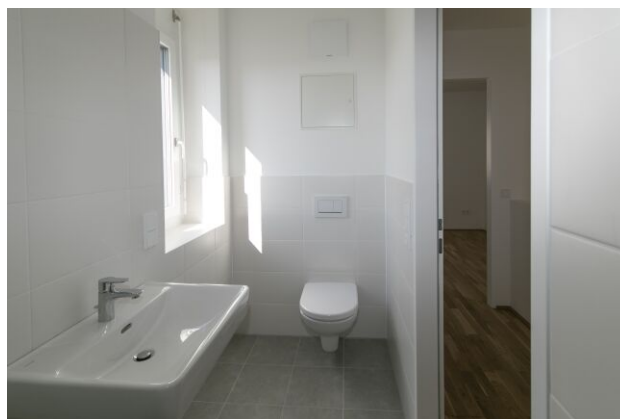
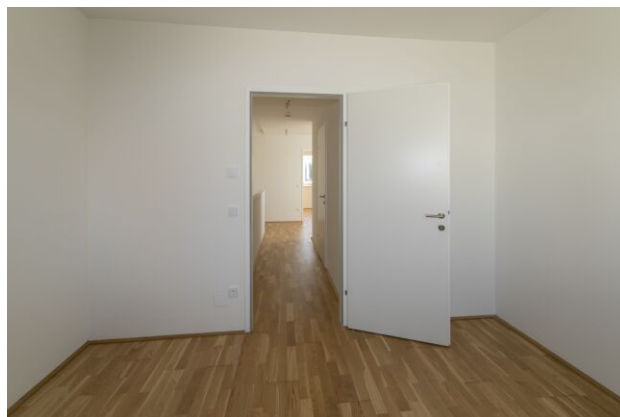






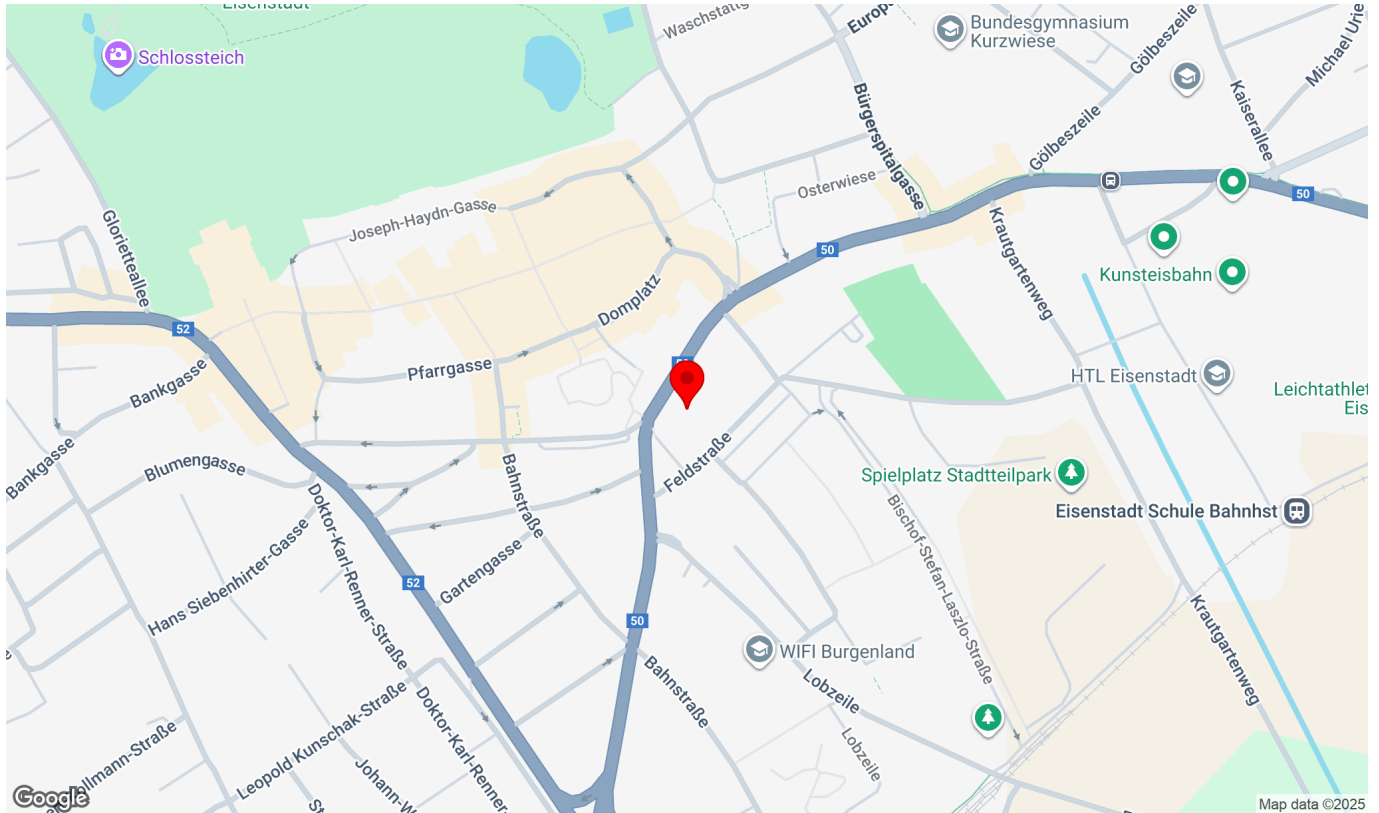






## Lage

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	1.125 m

### Verkehr

Bus	75 m
Autobahnanschluss	2.325 m
Bahnhof	675 m

### Kinder & Schulen

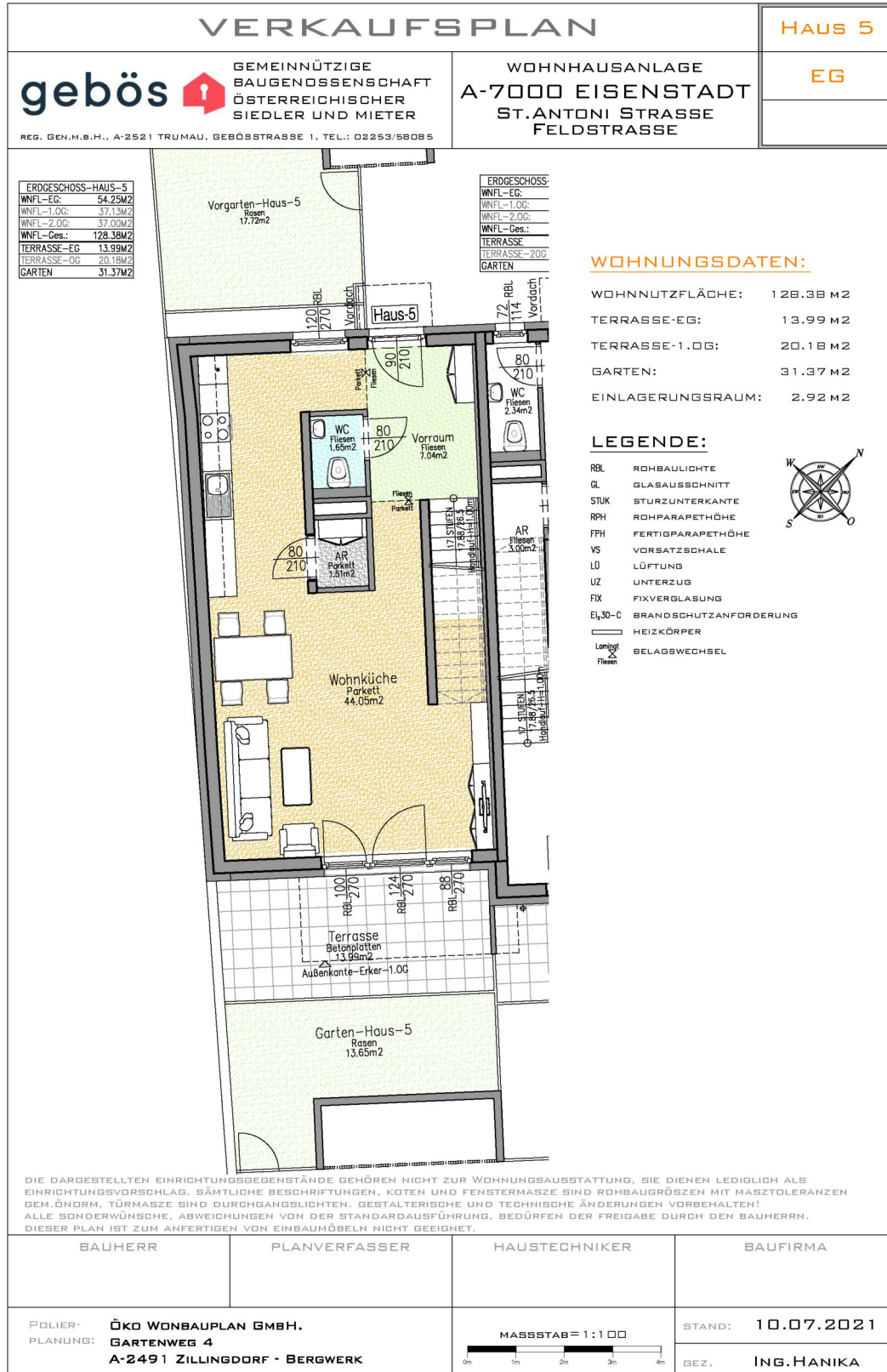
Schule	175 m
Kindergarten	375 m
Universität	1.100 m
Höhere Schule	725 m

### Sonstige

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

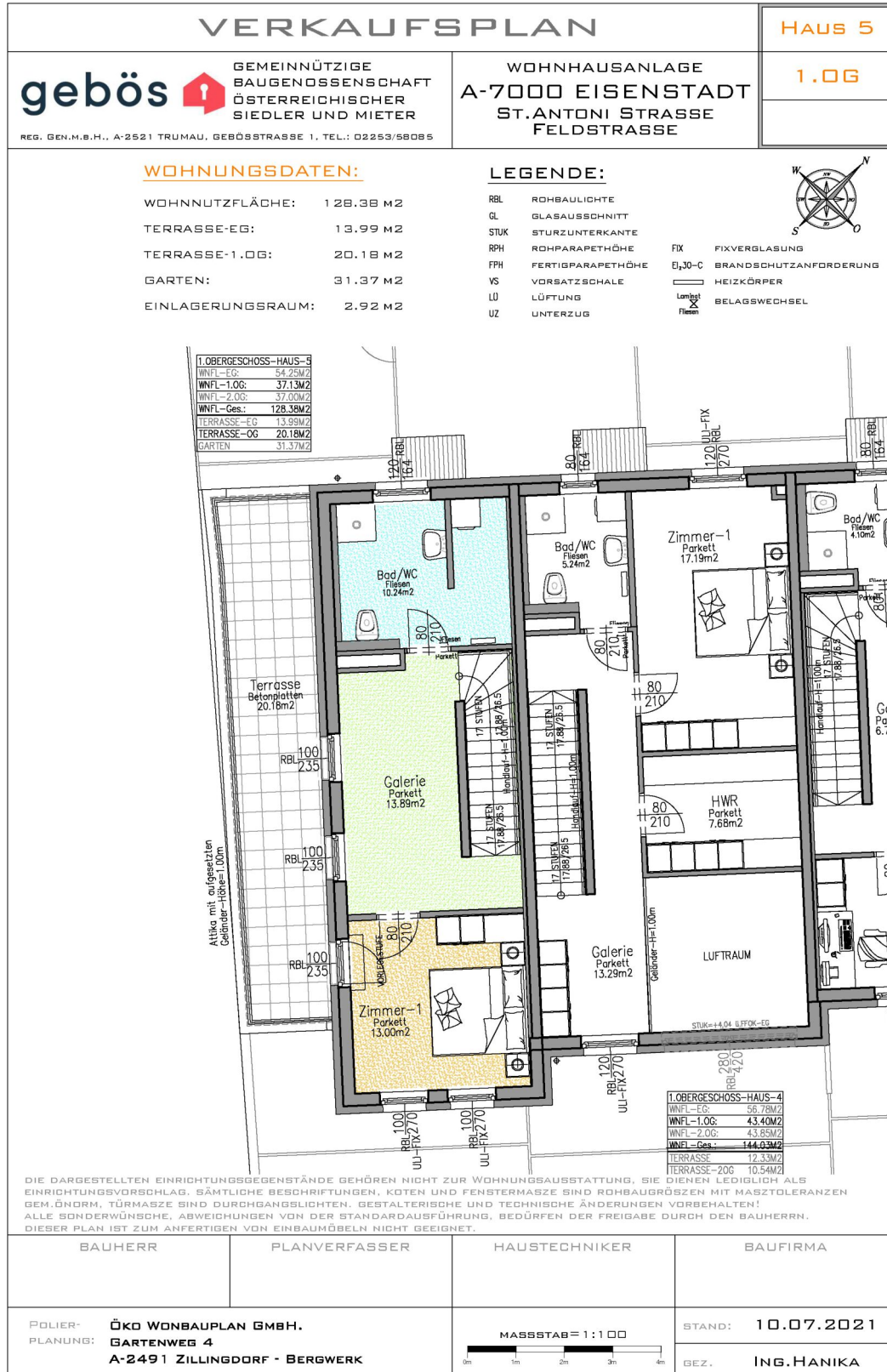
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan EG





## Verkaufsplan 1.OG





## Verkaufsplan 2.OG

