

# Letzte Gelegenheit vor Preiserhöhung – Moderne Doppelhaushälfte in Eisenstadt!

7000 Eisenstadt, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: F5-22-103/DHH-02



Wohnfläche ca.: **117 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **449.000 EUR**



## Letzte Gelegenheit vor Preiserhöhung – Moderne Doppelhaushälfte in Eisenstadt!

Objekt ID	F5-22-103/DHH-02
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	7000 Eisenstadt Burgenland
Wohnfläche ca.	117 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	17,43 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	281,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	37,42 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f <sub>GEE</sub> )	0,75 (Klasse A)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Garten, Gäste-WC, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. 3 % des Kaufpreises
Kaufpreis	449.000 EUR



# Objektbeschreibung

In der burgenländischen Hauptstadt wurde dieses moderne Doppelhaus inmitten eines bestehenden, Innenstadtnahen Siedlungsgebietes auf Eigengrund errichtet.

Durchdachte Grundrisse ermöglichen es Ihnen, auf ca. 121 m<sup>2</sup> belagsfertiger Wohnnutzfläche Ihren Traum vom Wohnen zu verwirklichen.

Der geräumige Eingangsbereich bietet jede Menge Stauraum und führt Sie, vorbei an Gäste WC und Technikraum, in den offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich mit angrenzender Terrasse und Garten.

In der oberen Etage, welche Sie über die Eichenstufen betreten, befinden sich neben dem etwa 20 m<sup>2</sup> großen Elternschlafzimmer – mit begehbarem Kleiderschrank – zwei weitere, ca. 11 m<sup>2</sup> große, Zimmer. Das raffiniert geplante Badezimmer hat ein großes Fenster und ausreichend Platz für Badewanne und eine große Dusche.

Als besonderes Highlight möchten wir hervorheben, dass hier nur 1 Doppelhaus inmitten einer Einfamilienhaussiedlung errichtet wurde.

In den Doppelhaushälften sorgen 3-fach verglaste Alu-Kunststoff Fenster für Helligkeit. Den Lichteinfall können Sie mittels elektrischer Raffstores, je nach Stimmung, regulieren. Die Luftwärmepumpe sorgt, dank Kühlfunktion, und in Verbindung mit der in allen Räumen installierten Fußbodenheizung, im Sommer für angenehmes Raumklima und für wohlige Wärme an kühlen Tagen.

Ihr neues Zuhause soll Ihren individuellen Wohnstil bei den Böden, bis hin zu den Wandfarben abbilden. Aus diesem Grund werden diese Häuser ausschließlich belagsfertig angeboten.

Gerne unterstützen wir und unsere Partner Sie dabei, Ihr neues Haus zu Ihrem persönlichen Zuhause werden zu lassen. Fragen Sie nach dem Schlüsselfertig Paket.

Die beiden Stellplätze, die Aufschließungskosten, die Anschlusskosten und die Ergänzungsabgabe sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Träumen Sie lieber von Ihrem Eigenheim – Oder möchten Sie Ihren Traum vom Wohnen hier verwirklichen?

Nicht alle unserer Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen! Um unser vollständiges Portfolio sehen zu können, besuchen Sie gerne unsere Homepage unter [www.faktor5.at](http://www.faktor5.at). Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber, ersuchen wir Sie bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur bei vollständigen Kontaktdaten, die Adresse der Immobilie bekanntgeben dürfen.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Bei dem verwendeten Bildmaterial handelt es sich tlw. um Symbolbilder oder Visualisierungen.



Gem. § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht, welches sich durch regelmäßige geschäftliche Verbindung ergibt.

Wir weisen weiters darauf hin, dass die Faktor 5 über einen Exklusivauftrag für die Vermittlung dieses Projektes verfügt.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzerklärung) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

## Ausstattung

- Heizung und Warmwassererzeugung mittels Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aludeckschale
- Sonnenschutz Raffstores, elektrisch bedienbar mittels Funk
- offene Vollholzinneinstiege
- Terrasse
- zwei Stellplätze



# Lage

Die burgenländische Landeshauptstadt bietet urbanen Flair und liegt dennoch inmitten der Natur. Ihrer Freude an Kunst und Kultur können Sie in dem weniger als 700 m entfernten Barockschloss Esterházy, mit seinen regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen und Ausstellungen, frönen. Der angrenzende Schlosspark ist das perfekte Naherholungsgebiet – ob laufen, spazieren gehen, toben auf dem Spielplatz oder schwimmen im Freibad – hier wird für jeden etwas geboten. Unweit des Parks erstreckt sich das Leithagebirge mit zahlreichen Wander- und Spazierwegen sowie einem Walderlebnispfad.

Sportbegeisterten bietet neben Rad-, Lauf- und Walkingwegen das Allsportzentrum einiges an Abwechslung. Weitere Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung finden sich in den Schul- oder vereinseigenen Sportstätten.

Als größte Schulstadt des Bundeslandes wird in Eisenstadt von der Volksschule bis zur Fachhochschule nahezu jeder Schultyp geboten. Das Bildungsangebot wird durch zahlreiche Möglichkeiten der Aus- und Weiterbildung für Jung und Alt komplettiert.

Das Leben in Eisenstadt bietet Ihnen alle Vorzüge moderner Infrastruktur in Mitten der Natur.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Obergeschoss

