

## Traumhafter Penthousestil, Wellnessbereich, Seeblick von der Dachterrasse!

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitaless-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/239  
Adresse: Eisenstadt(Stadt); 7000 Eisenstadt  
Nähe: ORF Landesstudio Burgenland  
Baujahr: ca. 2021  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 31,30  
fGEE: 0,70  
Fläche: ca. 191 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 5  
Heizung: Wärmepumpe-Luft, Zentralheizung, Fußboden

### Preise

Kaufpreis: € 1.070.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 230,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Sauna, Whirlpool, Gymbereich mit Laufband, Fahrrad, etc. Aufzug, 55 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Küche

Das Haus 4 liegt in einem schönen, teils bewaldetem Umfeld in einem ruhigen Siedlungsgebiet. Es verfügt über 4 Geschosse, wobei sich die Wohn- und Schlafräume in den mittleren 2 Geschossen befinden. Alle 4 Geschosse sind über eine Treppe und einen Lift zugänglich. 2 Stk. überdachte KFZ-Abstellplätze. Die Außenflächen bieten spezielle Wohnoasen, welche Sie vor allem

in der wärmeren Jahreszeit begeistern werden.

Die Häuser wurden von einem erfahrenen und gewissenhaften Baumeister weitblickend konzipiert und errichtet, da der Errichter fundiertes Baufachwissen hatte. An Ausstattung und Ausführung ist diese Top mit hochwertiger Küche kaum zu überbieten.

UG:

Gedeckte Stellplätze und Hauseingang mit einem großen Vorraum, Technikraum und Liftzugang.

EG:

3 Schlafzimmer mit Ausgang auf 2 Terrassen (19,25 m<sup>2</sup> + 29,99 m<sup>2</sup>), Garderobe + Bad mit bodenebener Dusche, weiteres Bad mit Wanne, Toilette extra, Abstellraum und Liftzugang.

1. OG:

Vorraum, Abstellraum, Toilette, Liftzugang und dem großen Wohnzimmer mit Essplatz, Küchenbereich und Ausgang auf die mit 46,15 m<sup>2</sup> größte der 4 Terrassen.

2. OG:

Toilette, Liftzugang, Vorraum mit offenem Zugang zu 2 Wintergartenbereichen (ein Bereich davon ist in ein Schlafzimmer umgewandelt) und Ausgang auf die 21,55 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Dieses Haus ist sehr großzügig geschnitten mit 4 Terrassen auf 3 Ebenen und verschiedenen Ausrichtungen, für jede Tageszeit kann man die für sich richtige Terrasse wählen. Auf der Dachterrasse hat man einen Ausblick bis zum Neusiedlersee.

Es handelt sich hier um ein Niedrigenergiehaus mit Ziegelbauweise. Beheizt wird es über eine Luftwärmepumpe. Die Fenster sind aus 3 Scheiben Isolierverglasung. Internet Kabelplus mit Glasfasernetz ist in jedem Zimmer möglich.

Eine Vorbereitung für eine eventuelle Photovoltaikanlage ist vorhanden. Klimanlage im DG wird ausgeführt, ebenso die Terrassengestaltung mit Grünpflanzen und die automatische Bewässerung, etc. wie oben angeführt sind im Preis inkludiert. Diese herrliche Wohnung mit fast 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und darüber hinaus mit ca. 124 m<sup>2</sup> Terrassenfläche ist mit Grundstück und den derzeitigen Baukosten preislich zu den oben angeführten Konditionen laut Baumeister heute nicht mehr möglich.

Auch Sauna, Whirlpool und Gymbereich ist für dieses gediegene Haus vorgesehen.

Infrastruktur:

Der Bahnhof ist mit dem Bus in 10 Minuten erreichbar. Schulen und Kindergarten in Gegendnähe.

Auch das Schloss Esterhazy und das gediegene Zentrum befindet sich in Gegendnähe, sowie diverse Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Eisenstadt bietet mit dem Haydnsaal für Musikliebhaber ein vielfältiges Angebot und ist durch die Nähe zum Neusiedlersee auch für Weinliebhaber ein Eldorado.

Die Freizeitmöglichkeiten rund um den Neusiedlersee sind ebenso ein wahres Schlaraffenland.

**Kaufpreis: Euro 1.070.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vital-es-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 31,3 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 0,70.

## Weitere Bilder



PHOTO-2024-01-24-09-54-38



P1013001



P1013007



P1013009



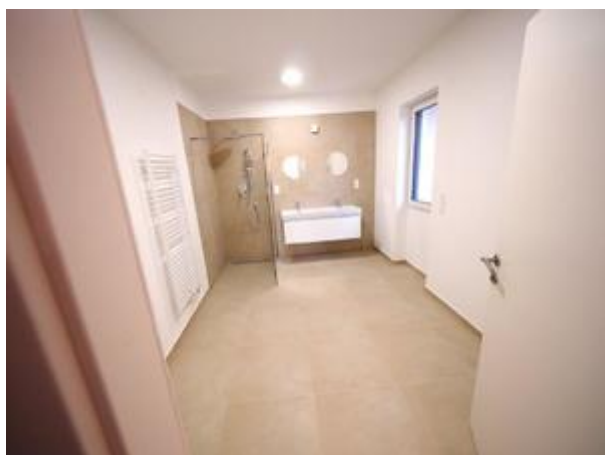
P1013037



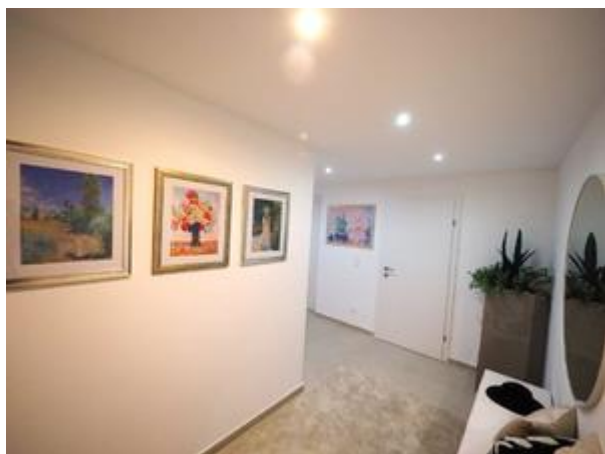
P1013041



P1013013



P1013014



P1013025





P1013027



P1012992

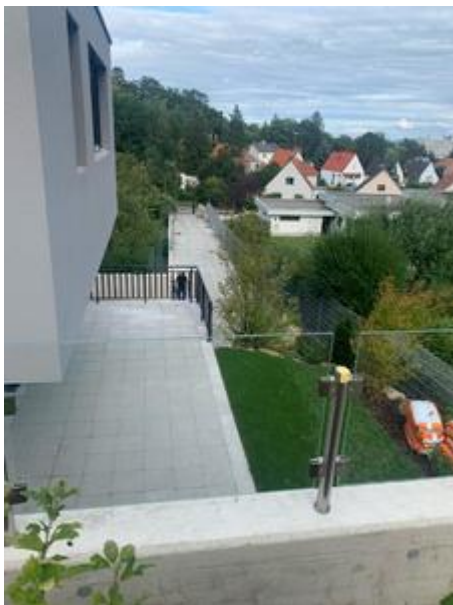


image001



PHOTO-2024-01-24-09-58-58\_\_002\_