

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

## LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER WOHNUNG IN RUHELAGE MIT LOGGIA UND GARAGENPLATZ !



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45633
<b>Bundesland:</b>	Burgenland
<b>Bezirk:</b>	Eisenstadt
<b>Ort:</b>	Eisenstadt
<b>KOSTEN</b>	
<b>Preis:</b>	€ 224.900,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 181,48
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 21,98
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 82,66
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 306,47
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	85,01 m <sup>2</sup>
<b>Loggia Fläche ca.:</b>	6,94 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	10,00 m <sup>2</sup>

### LICHTDURCHFLUTETE 3- ZIMMER WOHNUNG IN RUHELAGE MIT LOGGIA UND GARAGENPLATZ!

Sind Sie auf der Suche nach einer sehr hellen und perfekt aufgeteilten 3- Zimmerwohnung in Ruhelage, dann haben wir Dr. Vospernik Immobilien genau DAS RICHTIGE für SIE!

Eckdaten der Wohlfühloase: 2. Liftstock, Wohnnutzfläche 85,01m<sup>2</sup> + Loggia 6,94m<sup>2</sup> + ca. 10m<sup>2</sup> Keller + Eigentumsgarage!

Aufteilung:

- Vorraum/ Eingangsbereich 12,20m<sup>2</sup>
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss 5,84m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- Schlafzimmer 1 ostseitig 10,22m<sup>2</sup>
- Wohn-/ Essbereich Ost/Westseitig 28,30m<sup>2</sup> mit

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Geschosse:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	2
<b>Stellplätze Garage:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Anz. Loggia:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,18 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,255
<b>Boden:</b>	Laminat
<b>Boden:</b>	Fliesen

direktem Ausgang auf die Loggia 6,94m<sup>2</sup>  
--Küche mit Frühstücks-/Essbereich 10,18m<sup>2</sup>  
--Schlafzimmer 2 Westseitig 15,20m<sup>2</sup>  
--Selbstverständlich verfügen alle Fenster über Außenrollos  
--Keller ca. 10m<sup>2</sup>

Wohnhausanlage: Baujahr 1999  
HWB-ref = 50,18 kWh/m<sup>2</sup>a  
Heizungsart: Gastherme und Kamin im Wohnzimmer

Eine Top Infrastruktur und eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung finden sie wenige Schritte vor dem Haus.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Naherholungsgebiete.

Kaufpreis dieser Wohlfühloase inkl. Garagenplatz € 224.900,--

Betriebskosten Wohnung: € 151,90 + 10% UST,  
Verwaltungskosten € 29,58 + 10% UST, Betriebskosten  
Aufzug 21,98 +10% UST, Rücklagen € 82,66 =  
Gesamtbruttobetriebskosten € 306,47  
Betriebskosten Garage inkl. Rücklage und Steuer € 28,77

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr. 06642255985 oder unter [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) sehr gerne zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG:

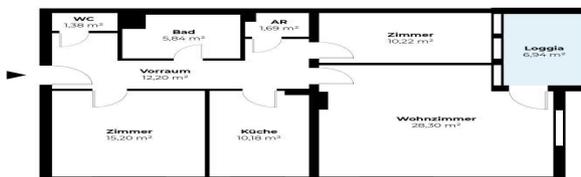
<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓
<b>Rolladen</b>	✓



## Plan

Eisenstadt  
3-Zimmer-Wohnung

Friedrich Traudtner  
Immobilienmakler  
+43 (0) 664 225 59 85  
traudtner@immovos.at



2. STOCK



**Hinweis:**  
Der Plan ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung.