

**+43 (0) 2572 34395**  
**Kostenlos anrufen & beraten lassen**  
**[www.satzer-immobilien.at](http://www.satzer-immobilien.at)**

Satzer Immobilitentreuhand e.U.  
MMag. Markus Satzer, MSc,  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter  
+43 (0) 2572 34395  
[markus@satzer-immobilien.at](mailto:markus@satzer-immobilien.at)

Exposé von Satzer Immobilitentreuhand e.U.

## **Familienraum mit Garten und großer Dachterrasse**

4 Zimmer  
+ Galerie

Zentrale  
Lage

Franz Soronics-Straße 14, 7000 Eisenstadt



### Objektdaten

Baujahr	2015
Wohnfläche	116,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	170,87 m <sup>2</sup>
Grundfläche	158,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	4 + Galerie
Kaufpreis	449.000 EUR

### Energie

Energieträger (Hauptquelle)	Luftwärmepumpe
Heizwärmebedarf(HBW)	22,31 kWh/m <sup>2</sup> a

### monatliche Kosten

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	23,63 EUR
Verwaltungskosten	19,87 EUR
Betriebskosten und sonstige Umlagen	34,94 EUR
<b>GESAMT</b>	<b>78,45 EUR</b>

nicht inkludiert sind Strom, Internet, Haushaltsversicherung

**Das Einfamilienhaus ist ab sofort verfügbar. Der vermittelnde Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig. Bei Kauf der Immobilie fallen für den Interessenten 3% zzgl. 20% USt Vermittlungsprovision an.**

### 360 Grad Begehung

<https://my.matterport.com/show/?m=JDM2YXgE9p4>

Das im Jahr 2015 erbaute Reihenhaus liegt in der Landeshauptstadt Eisenstadt in offener Bauweise im Bauland-Wohngebiet. Insgesamt 20 Reihenhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft im Form von Wohnungseigentum.

Der **sehr durchdachte Grundriss** ermöglichen es Ihnen, auf **ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** Ihren Traum vom Wohnen zu verwirklichen.

### Hightlights des Hauses:

- **Großer Keller**
- **2 Stellplätze**
- **große Dachterasse und Galerie**
- **Gartenterrasse und Balkon im Obergeschoss**
- **Viel Tageslicht**
- **energieeffiziente Haustechnik**
- **elektrische Rolläden für Beschattung**
- **Alarmanlage**

Der rund **3,9 m<sup>2</sup> geräumige Eingangsbereich** bietet jede Menge Stauraum für eine Garderobe. Vorbei am Tageslicht-WC mit Waschtisch und dem Abstellraum (Speis). Anschließend an den Vorraum gelangen Sie in die fast **40 m<sup>2</sup> große Wohnküche**. Der Küchenbereich ist fast voll ausgestattet (mit Dunstabzug und Spüle, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Herd und

### Flächenaufteilung Erdgeschoss

WC	1,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,76 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	30,84 m <sup>2</sup>
Küche	8,78 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>50,83</b>

### Flächenaufteilung Obergeschoss

Zimmer 1	10,95 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,87 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,01 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>50,56 m<sup>2</sup></b>

### Flächenaufteilung Keller

Technikraum	8,11 m <sup>2</sup>
Kellerraum	44,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,17 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>54,83 m<sup>2</sup></b>

### Flächenaufteilung Dachgeschoss

Galerie	<b>14,65 m<sup>2</sup></b>
---------	----------------------------

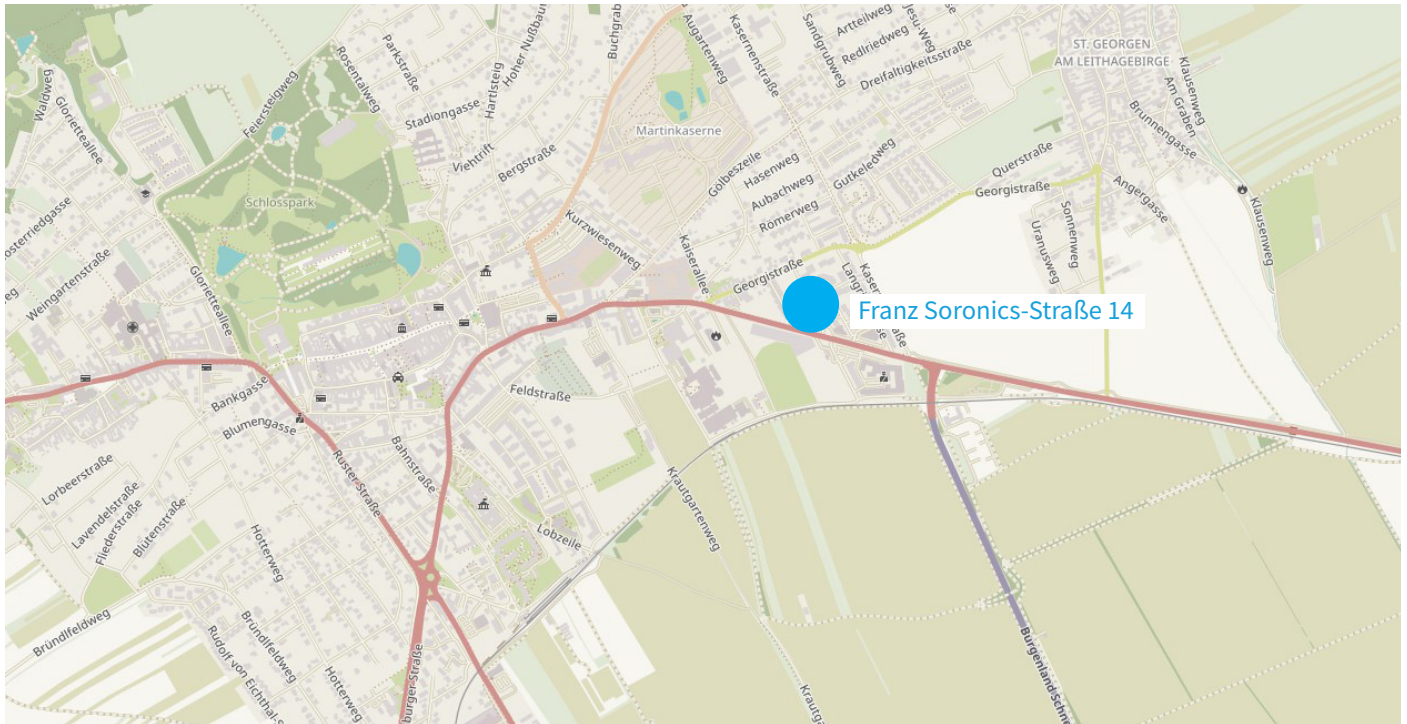
Backrohr fehlt) und ermöglicht beim Kochen ein Gespräch zwischen dem Küchenchef und den Gästen. Details wie ein umklappbarer Wasserhahn zum öffnen des Fensters wurden in der Planung berücksichtigt. Der funktionale Grundriss ermöglicht das Einrichten einer Essgruppe, eines Wohnbereichs und eines Home-Office-Platzes im Erdgeschoss. Es ist angenehm im Sommer von der Küche, nur wenige Schritte in den Garten zu gehen und auf der **süd-ostseitigen Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)**, die mit Estrichplatten im Splittbett versehen ist, sein Frühstück zu genießen. Die begrünte **Gartenfläche** mit insgesamt **ca. 68 m<sup>2</sup>** bietet Platz zu Hobbygärtnern oder zum Spielen für Kinder.

Vom Erdgeschoss gelangen Sie über eine mit Holz verkleidete und mit Wand-Spots beleuchtete Treppe in das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Das **1. Obergeschoss** punktet durch **drei Zimmer** mit Stahlzargen Innentüren und furnierten Türblättern (**rd. 11 m<sup>2</sup>, rd. 15 m<sup>2</sup> und rd. 13 m<sup>2</sup>**). Das 13 m<sup>2</sup> große Zimmer ist mit einem großen Eck-Einbauschränk ausgestattet (Ankleidezimmer). **Von zwei der gartenseitigen Zimmer haben Sie einen direkten Zugang auf den rund 10 m<sup>2</sup> großen Balkon.** Zum Entspannen lädt das Tageslicht-Bad/WC ein. Das Bad/WC ist durch die Ausführung der Walk-In-Dusche, die geschmackvolle Vollverfliesung, das Doppelwaschbecken, Hänge-WC und Badewanne über den üblichen Standard ausgestattet. Die wertigen Badezimmermöbel der Marke Pelipal sind im angebotenen Kaufpreis inbegriffen. Das Dachgeschoss bietet in der **rd. 15 m<sup>2</sup> großen Galerie** viele Möglichkeiten – vom Homeoffice-Platz bis zum zweiten Wohnzimmer oder ein zusätzliches Schlafzimmer. Von der Galerie gelangen Sie auf die **rund 23 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit einem tollen Rundum-Blick und viel Platz für eine Grillfeier oder das Sonnenbaden.

Für genügend Stauraum oder die Einrichtung eines Fitnessbereiches sorgt der **rund 44 m<sup>2</sup> große** und voll verfliesene und gemalt und gespachtelte **Kellerraum**. Im Technikraum im Keller befindet sich die Haustechnik mit Alarmanlagen-Zentrale, dem Standort der **Luft-Wärmepumpe Marke Vaillant**, Warmwasserspeicher und ein Waschmaschinenanschluss. Das gesamte Haus wird über eine **Fußbodenheizung** beheizt und durch eine Zentrale der **Lüftungsanlage** belüftet. Für Sicherheit im Haus sorgt eine **Alarmanlage** und **Rauchmelder**. Das gesamte Haus im Erdgeschoss und Obergeschoss und Galerie mit einem hochwertigen Laminat-Boden ausgestattet. Für einen geringen Energieverbrauch sorgt eine **Wärmedämmung mit 20cm dicken Dämmplatten**.

Für Beschattung im Sommer sorgen **außenliegende Rollläden mit elektrischer Steuerung sowie Insektengitter in allen Räumen**. Für das Leben im Garten und Fahrräder bietet das **Gerätehaus mit ca. 4m<sup>2</sup>** ausreichend Platz.

Ihr Auto können Sie entweder am **ca. 14m<sup>2</sup> großen Carport-Stellplatz**, nur wenige Schritte vom Hauseingang abstellen. Ein weiterer **Stellplatz (Freiparker)** befindet sich am Anfang der Reihenhauseanlage. Beide Stellplätze befinden sich im Eigentum und werden mit dem Reihnhaus verkauft.



## Lagebeschreibung:

Eisenstadt ist die Landeshauptstadt vom Burgenland und mit seinen 14.985 Einwohnern die kleinste Landeshauptstadt Österreichs.

In nur **ca. 5 Gehminuten** Entfernung erreichen Sie

- Supermarkt Spar
- Tankstelle
- Blumengeschäft
- Polizei
- Elektrofachgeschäft

In **ca. 5 min mit dem Fahrrad** erreichen Sie:

- Supermarkt Billa
- Bundesschulzentrum mit HTL, HAK/HAS
- Bundesgymnasium
- Städtische Kindergrüpe & Kindergarten
- Zughaltestelle – Eisenstadt Schule
- Sportzentrum (Hallenbad, Kunsteisbahn, Sporthalle)
- Landesberufsschule
- Burger King
- Bäckerei
- Apotheke
- Bankfilialen
- Zentrum von Eisenstadt mit diversen Geschäften und Behörden

In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft befindet sich ein Supermarkt (nur ca. 3 Gehminuten entfernt) sowie einige Einkaufsmöglichkeiten. Die Landespolizeidirektion ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Für die medizinische Versorgung stehen ein Landeskrankenhaus sowie mehrere niedergelassene Allgemein- und Fachmediziner zur Auswahl.

**Bildungseinrichtungen** sind mit Volksschulen (ca. 4 Autominuten), Mittelschulen, Gymnasien, und höheren bildenden Schulen und einem **Fachhochschulcampus** (ca. 6 Autominuten) ebenfalls vorhanden. Auch für die Freizeit ist mit dem Allsportzentrum und der Leichtathletikarena Eisenstadt gesorgt.

Punkte **öffentlichen Verkehrs** sind Sie optimal angebunden. In 10 Gehminuten fährt der nächste Zug (REX 64) und bringt Sie in 85 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof oder in 27 Minuten nach Neusiedl am See. Der nächste Bus und bringt Sie von der nur 3 Gehminuten entfernten Haltestelle innerhalb von nur 3 Minuten ins Zentrum von Eisenstadt (Busbahnhof - Domplatz) und in 34 Minuten nach Neusiedl am See.

**Mit dem Auto** sind Sie in 5 Minuten auf der Autobahnanschlussstelle A3 und in 30 Minuten in der Shopping City Süd (SCS) und in Parndorf.

## Exposé

Franz Soronics-Straße 14, 7000 Eisenstadt

SATZER  
IMMOBILIEN

### Objektbilder



Hausfassade - Vorderseite

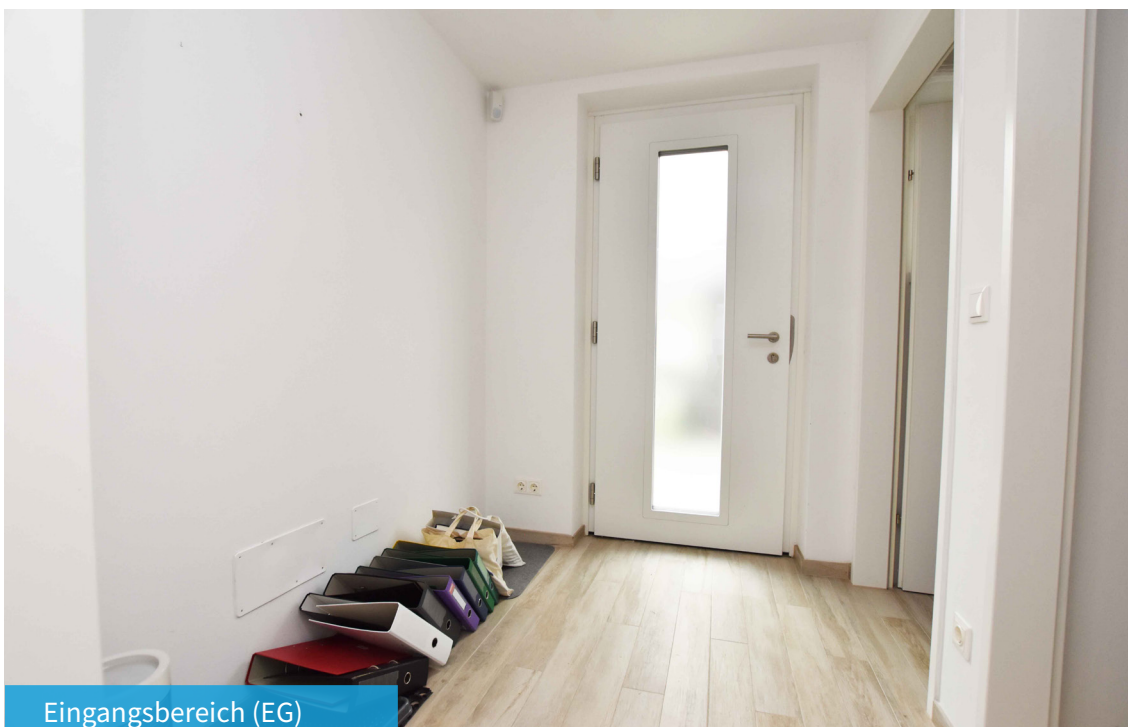


Hausfassade - Rückseite

Objektbilder



Eingangstüre

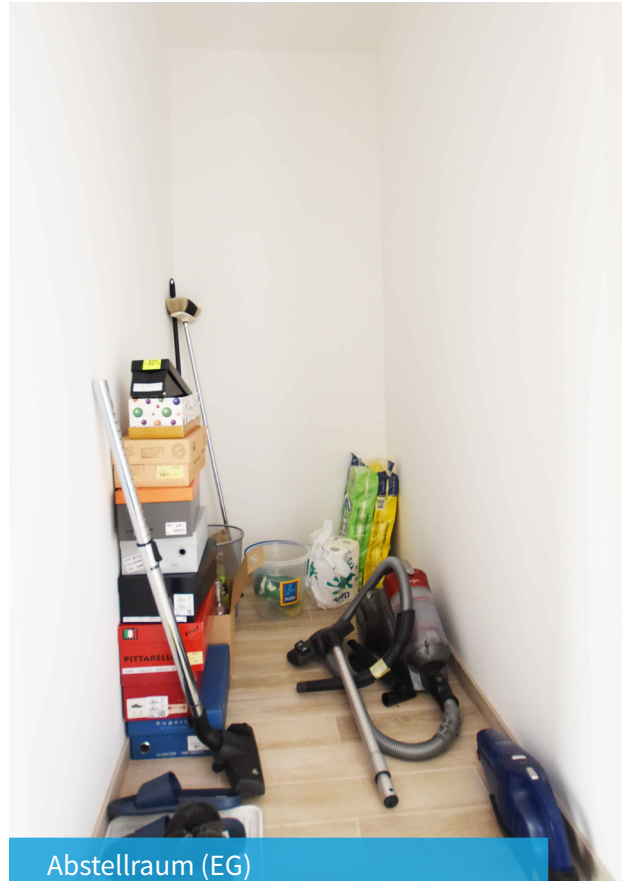


Eingangsbereich (EG)

Objektbilder



WC (EG)



Abstellraum (EG)



Küche (EG)

Objektbilder





Objektbilder



Küche (EG)



Küche (EG)

Objektbilder



Küche (EG)



Wohn-/Essbereich (EG)

Objektbilder



Küche (EG)



Wohn-/Essbereich (EG)

## Exposé

Franz Soronics-Straße 14, 7000 Eisenstadt

**SATZER**  
IMMOBILIEN

### Objektbilder

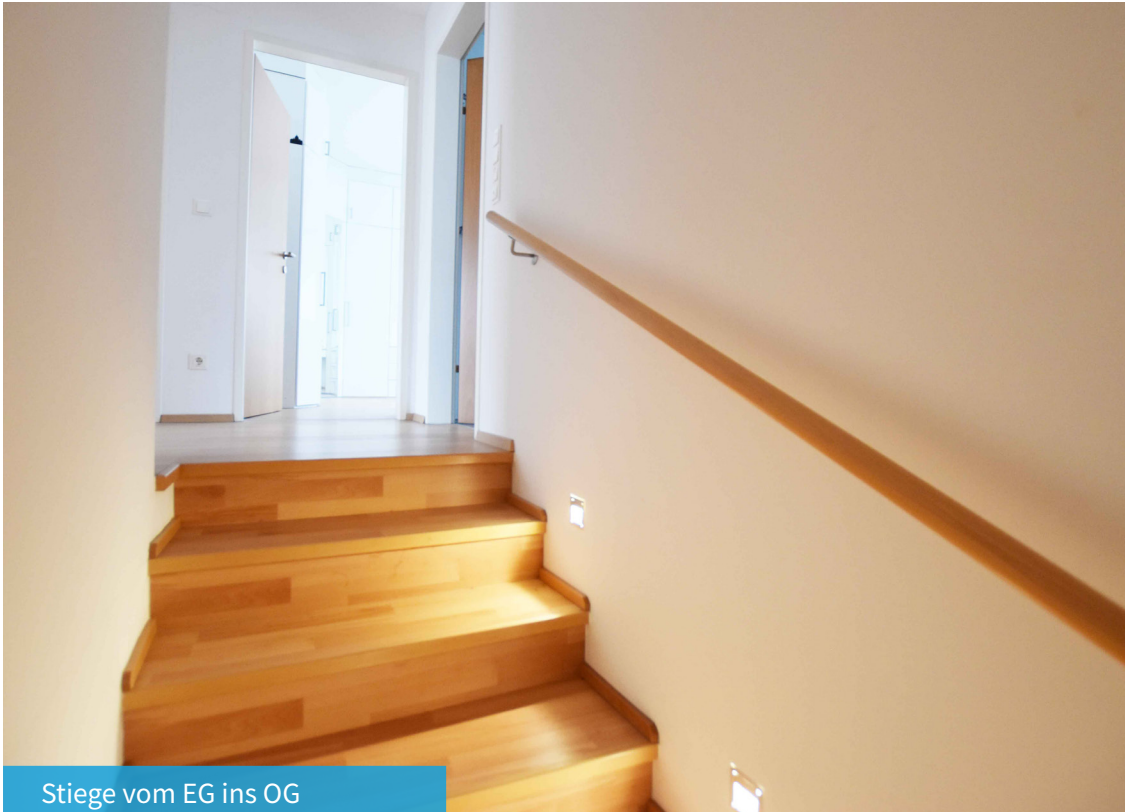


Wohn-/Essbereich (EG)



Stiege vom EG ins OG

Objektbilder



Stiege vom EG ins OG

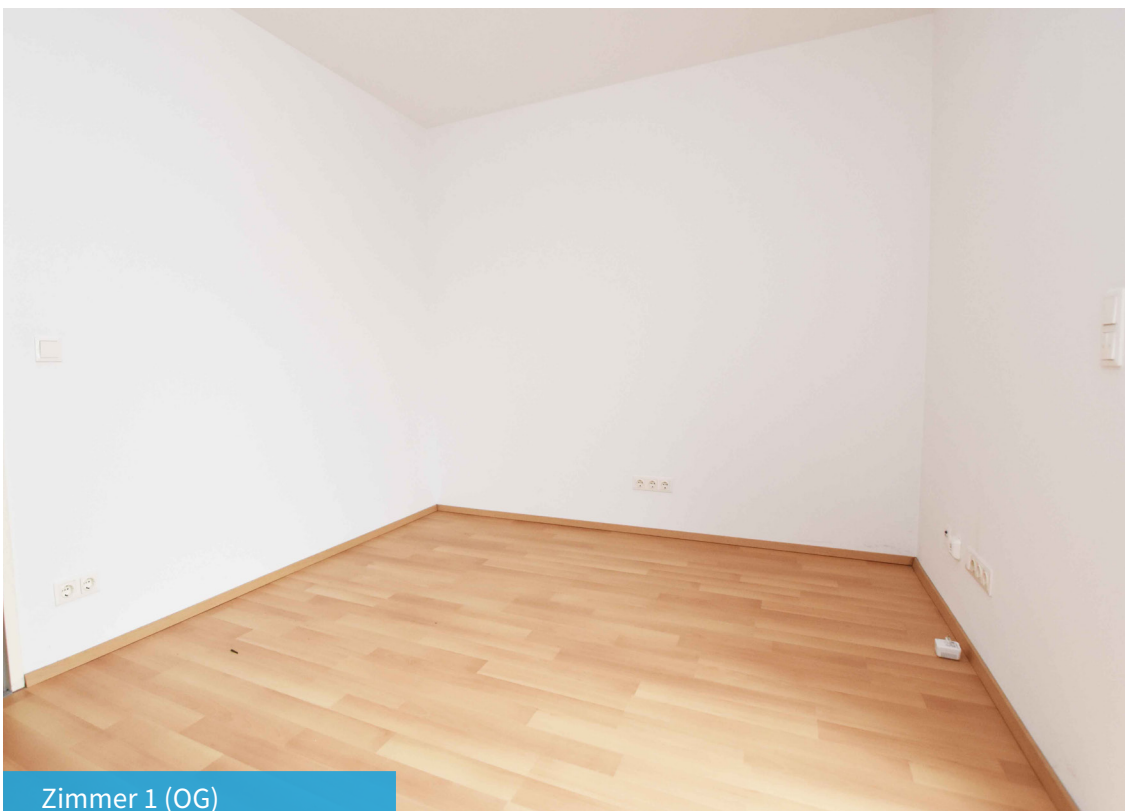


Zimmer 1 (OG)

Objektbilder



Zimmer 1 (OG)



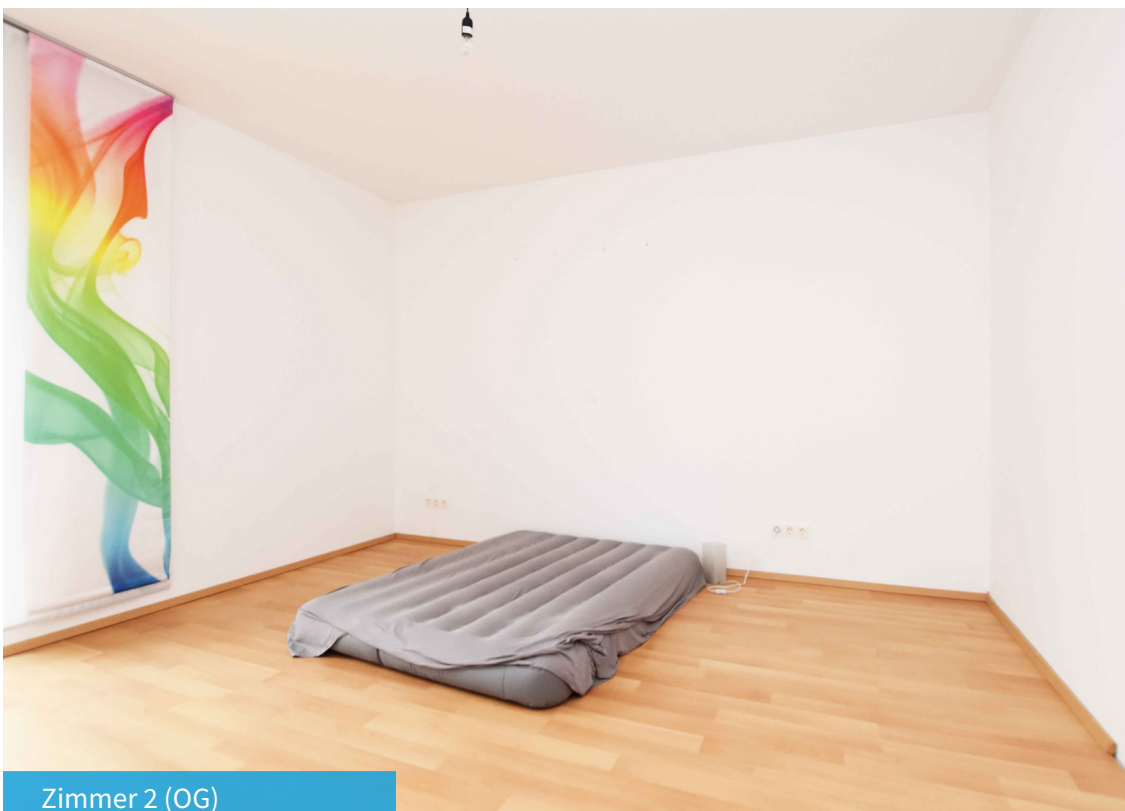
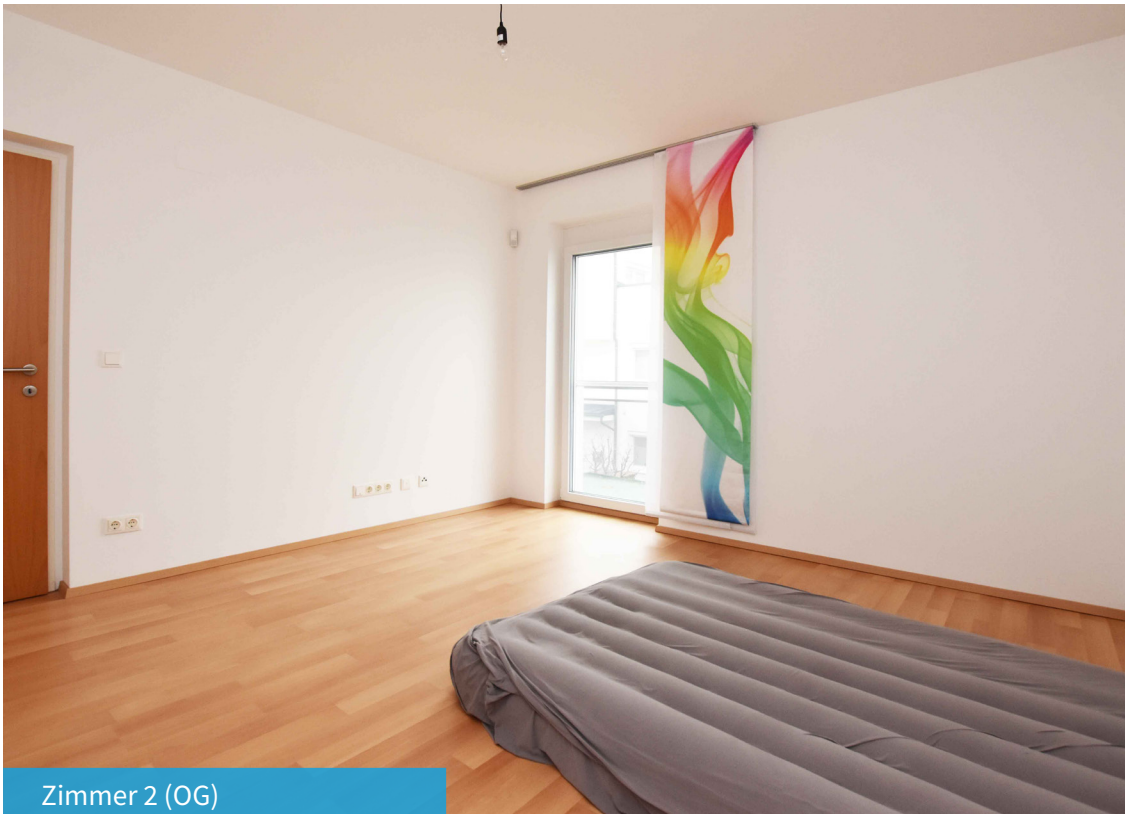
Zimmer 1 (OG)

## Exposé

Franz Soronics-Straße 14, 7000 Eisenstadt

**SATZER**  
IMMOBILIEN

### Objektbilder



Objektbilder

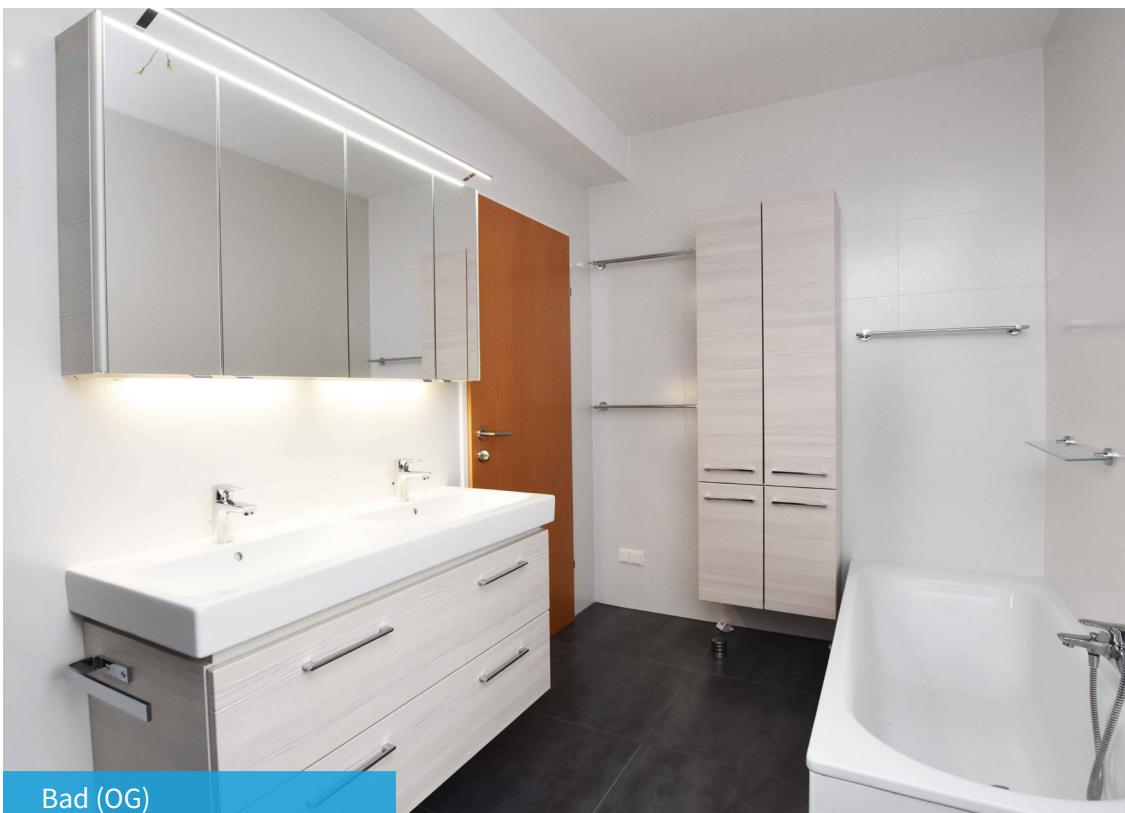




Objektbilder



Zimmer 3 (OG)



Bad (OG)

Objektbilder



## Exposé

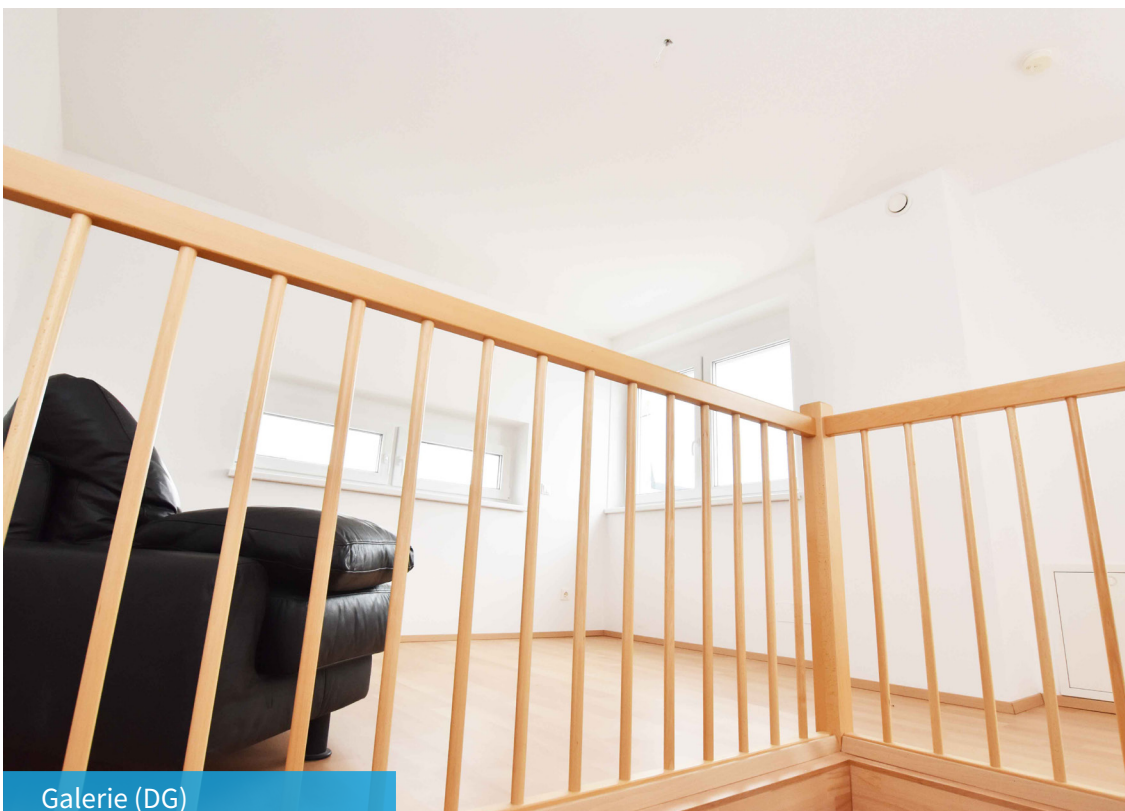
Franz Soronics-Straße 14, 7000 Eisenstadt

**SATZER**  
IMMOBILIEN

### Objektbilder



Galerie (DG)



Galerie (DG)

Objektbilder



Galerie (DG)



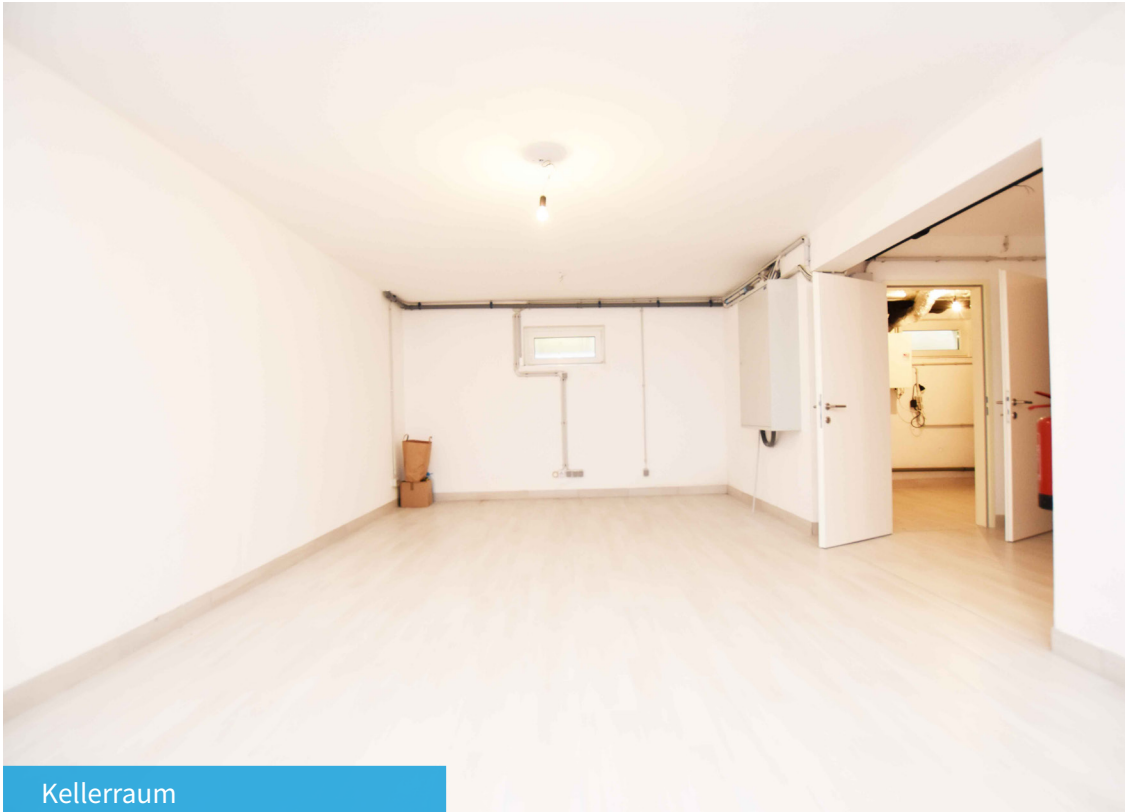
Dachterrasse (DG)

## Exposé

Franz Soronics-Straße 14, 7000 Eisenstadt

**SATZER**  
IMMOBILIEN

### Objektbilder



Objektbilder



Abstellraum (Keller)



Technikraum (Keller)

Objektbilder



Technikraum (Keller)



Technikraum (Keller)

Objektbilder



Technikraum (Keller)



Technikraum (Keller)



Objektbilder



Garten

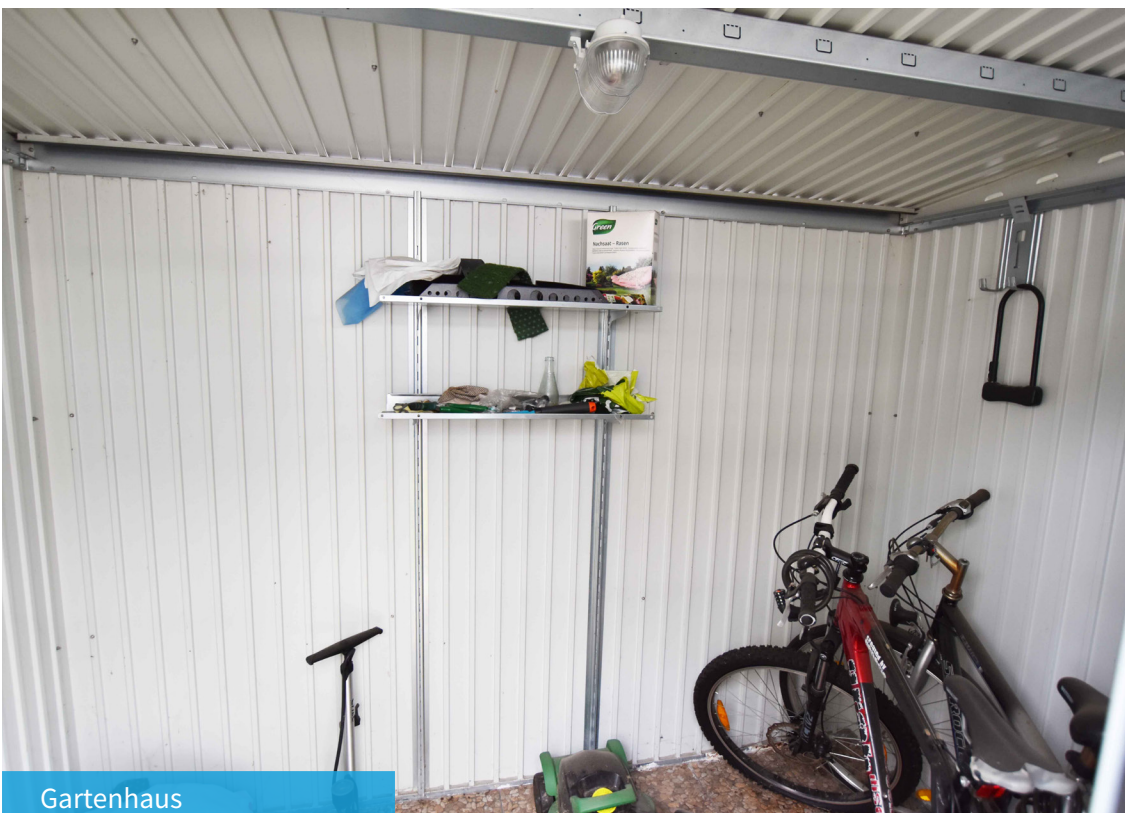


Garten

Objektbilder



Gartenhaus

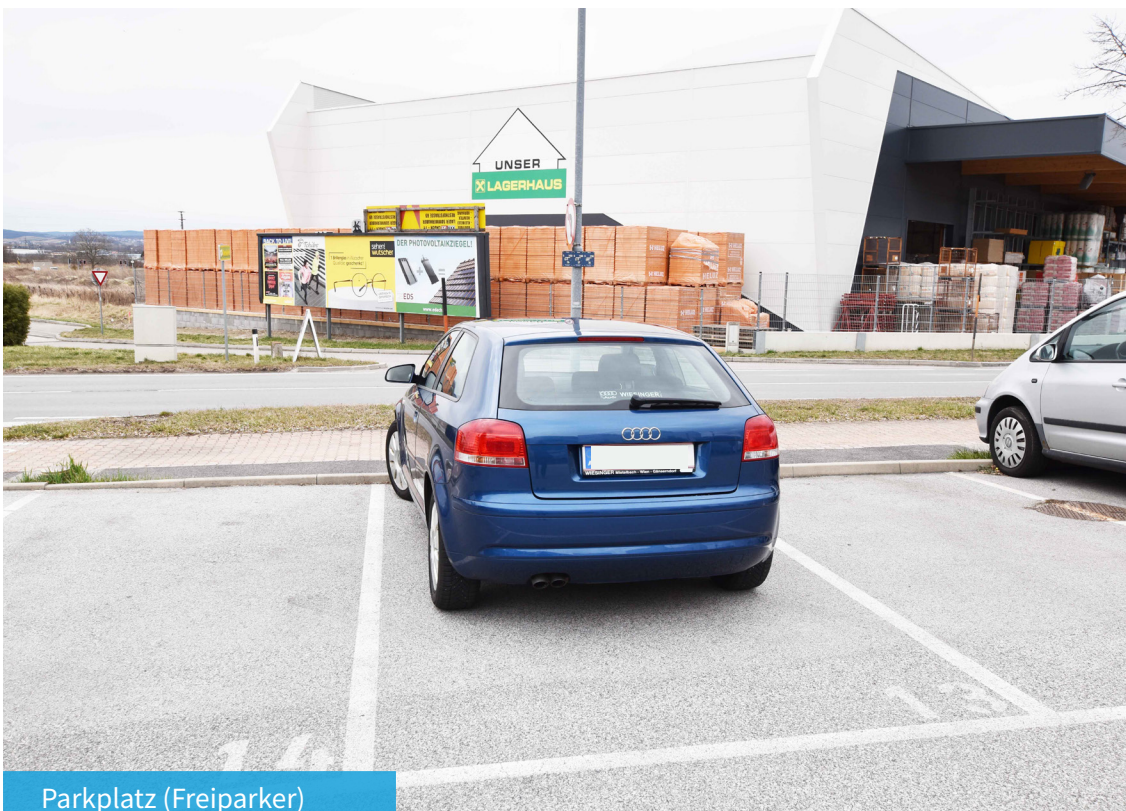


Gartenhaus

Objektbilder



Parkplatz überdacht



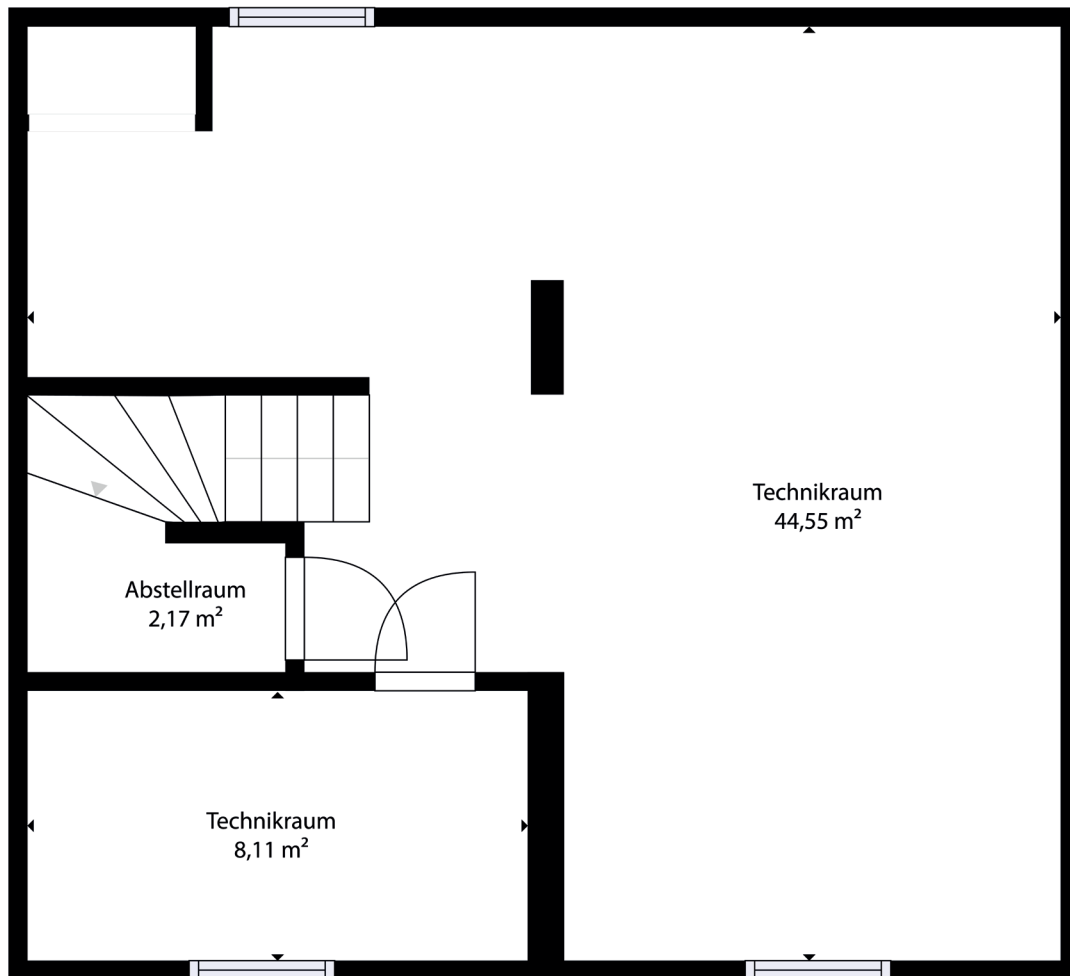
Parkplatz (Freiparker)

Objektbilder

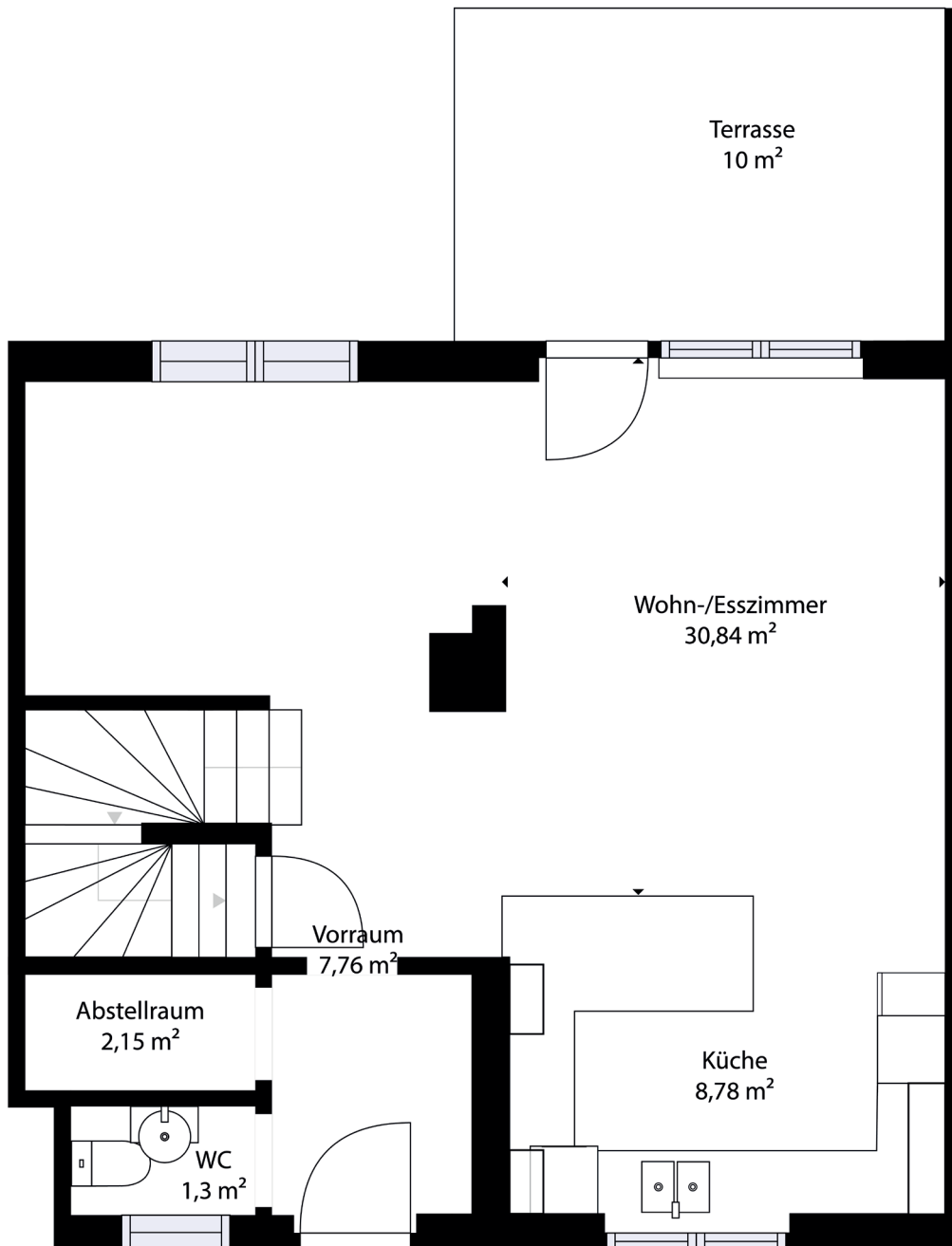


Umgebung

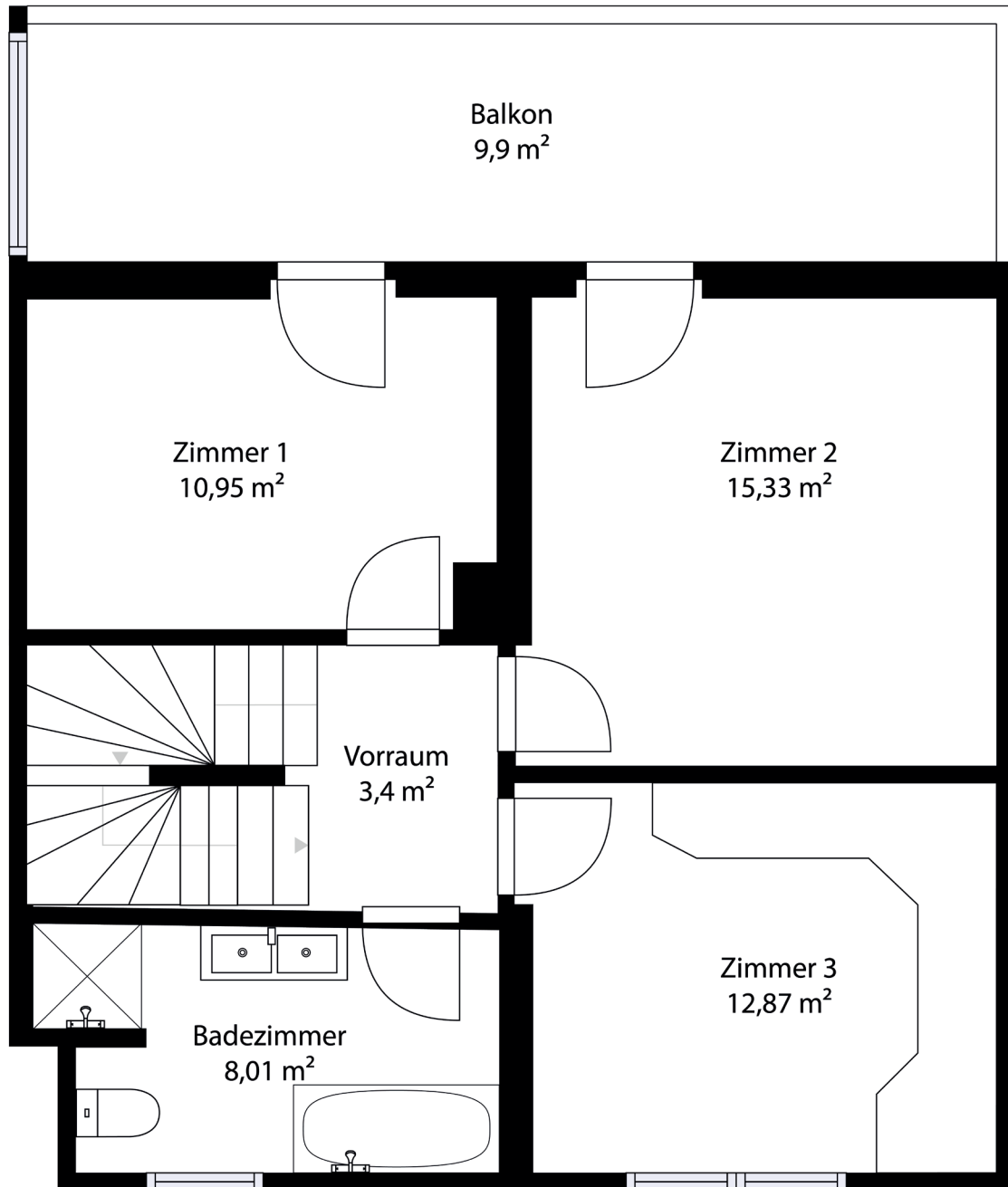
Keller



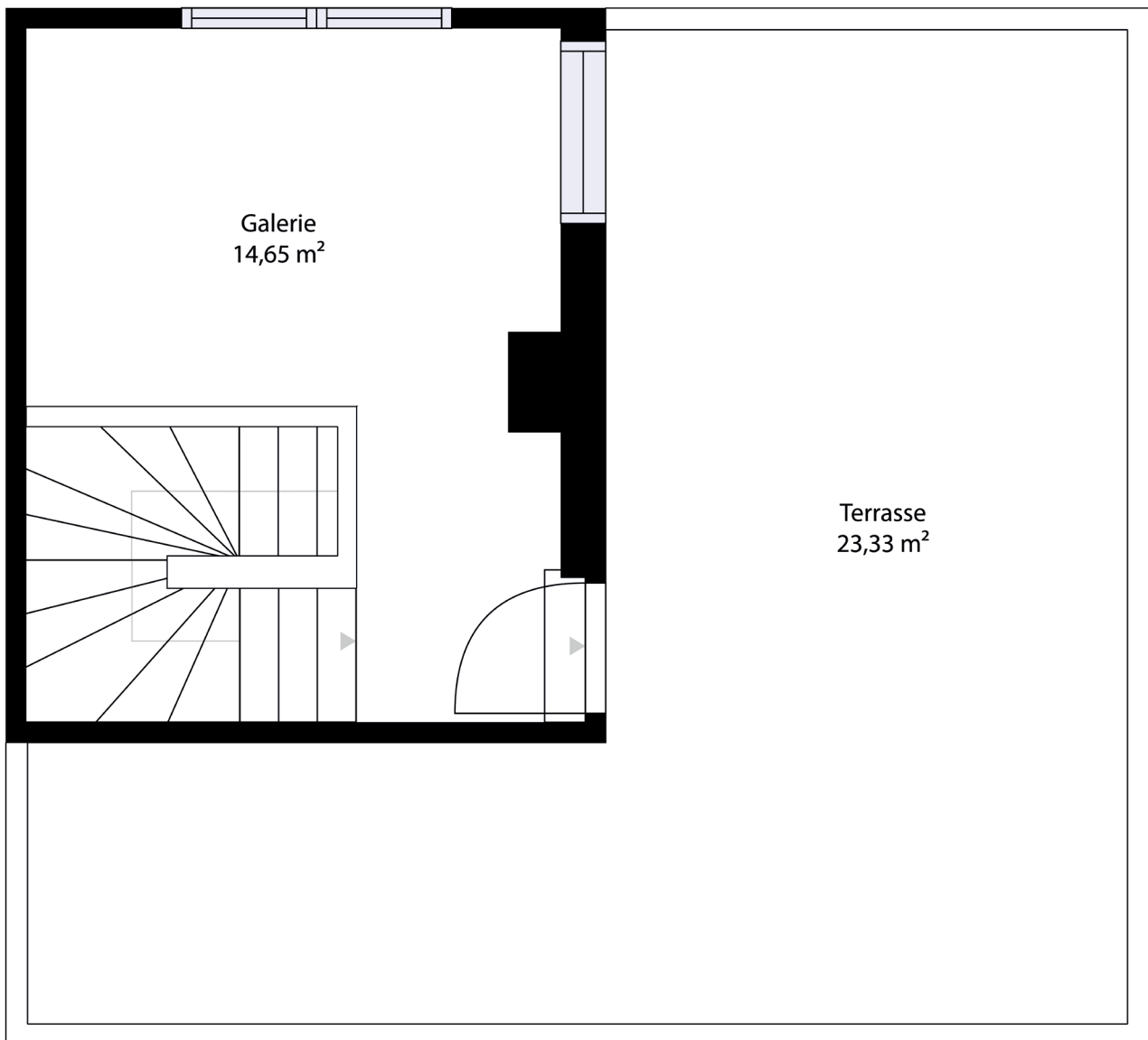
Erdgeschoss



Obergeschoss

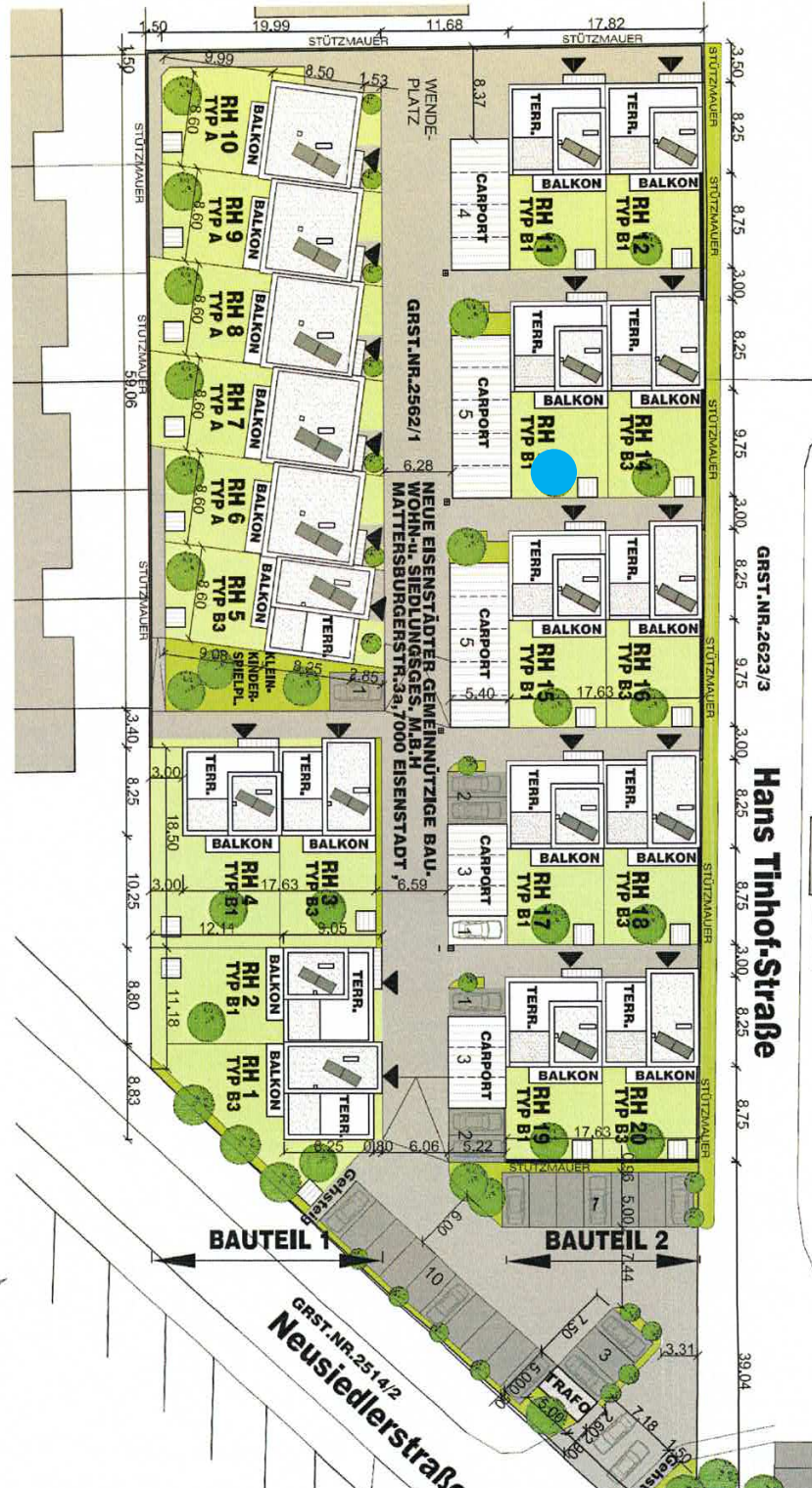


Dachgeschoss





Lageplan - Reihenhausanlage



## Sie haben Fragen zum Einfamilienhaus? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

### MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Satzer Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach

Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf

Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



## Zu Ihrem Einfamilienhaus in 3 einfachen Schritten



### 1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter:

**+43 (0) 2572 34395**

Sie werden von Herrn Satzer direkt beraten!



### 2. Exposé erhalten / Besichtigung

Nach Erhalt der gesetzlich vorgeschriebenen Informationsblätter von Ihnen übermitteln wir das Exposé und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



### 3. Begleitung bei der Kaufvertragserstellung

Sind Sie mit dem Objekt einverstanden, wir stellen den Kontakt zwischen Ihnen und dem Eigentümer her und arrangieren den Kaufvertrag für Sie.