***PROVISIONSFREI! Grünruhelage direkt neben Eisenstadt!

Gartenansicht

Objektnummer: 5663/99

Eine Immobilie von Brigitte Handler Immobilien Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7051 Großhöflein
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,09 m²
Nutzfläche:	114,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	113,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Handler

Brigitte Handler Immobilien Consulting
Marchetstraße 37a / 3 / 14
2500 Baden

T +43 664 344 1471
H +43 664 344 1471

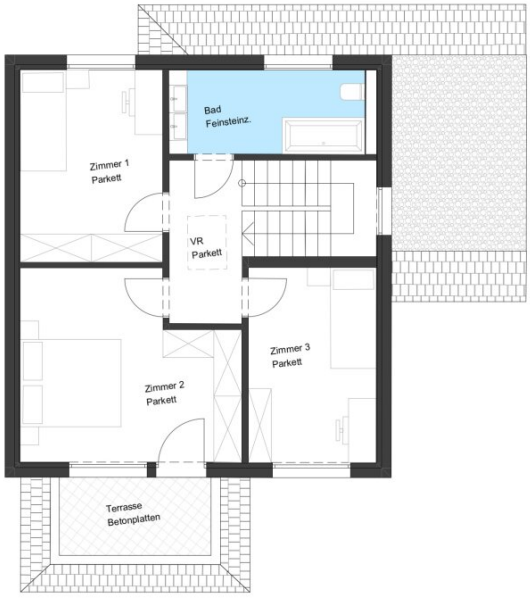
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Erdgeschoß

Erdgeschoß	
Vorraum	8,49m²
Bad	4,66m²
Wohnküche	38,77m²
Speis	2,85m²
Wohnküche	2,63m²
Wohnnutzfläche	57,40m²
Terrasse	16,20m²

Villen am Weingarten

Obergeschoß



Obergeschoß	
Zimmer 1	12,96m²
Zimmer 2	17,70m²
Zimmer 3	12,06m²
Vorraum	5,54m²
Bad	7,84m²
Wohnnutzfläche	56,10m²
Balkon	6,35m²

Villen am Weingarten

Übersicht Gesamtanlage

Dammgasse
ZUFAHRT
ZUFAHRT
Dammgasse
STPL1
STPL1
STPL1

Objektbeschreibung

Die Vorzüge der Stadt – die Ruhe vom Land

Umgeben von den schönen Weingärten entstehen in der entzückenden Weinbaugemeinde Großhöflein, 12 moderne Einfamilienhäuser in hochwertiger Holzmassivbauweise. Die 114 m2 großen Häuser sind bzw. werden von regionalen Firmen errichtet, sind zweigeschoßig, bieten 4 Zimmer und punkten mit sehr durchdachten Grundrissen. Die südwestlich ausgerichteten Häuser werden auf einer Fundamentplatte errichtet. Im Garten wird, als Kellerersatzfläche, eine kleine Gartenhütte geschaffen.

Von den bereits 4 errichteten Häusern (MIT KELLER) sind noch 2 Häuser in belagsfertiger Ausführung verfügbar.

Käufer, die sich vielleicht doch für einen Dichtbetonkeller entscheiden möchten, haben auch die Möglichkeit ein Haus MIT KELLER zu erwerben, der Preis hierfür beträgt für die belagsfertige Variante € 529.000.

Das Errichten des **zweiten Bauabschnittes OHNE KELLER** beginnt unmittelbar nach Verkauf des ersten Hauses. Nach individueller Planung der Zwischenwände und Schlüsselfertigstellung ist Ihr Haus innerhalb weniger Monate bezugsbereit.

Im Erdgeschoß sind jeweils Vorraum, Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette, der Technikraum sowie eine große Wohnküche mit Ausgang auf die überdachte Terrasse und den Garten angeordnet.

Das Obergeschoß bietet 3 geräumige Schlafzimmer, davon das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang auf den Balkon und herrlichem Blick in die umliegenden Weingärten. Im zentral begehbaren Bad sind Badewanne, Waschbecken und Toilette vorgesehen. Im darüber befindlichen Spitzboden besteht unheimlich viel Stauraum für die nicht alltäglichen Dinge des Lebens.

Jedes Haus hat 2 Autoabstellplätze im Freien, wovon 1 Stellplatz überdacht ist (Carport).

BAUWEISE

Niedrigenergiebauweise mit ökologisch nachhaltigen Baustoffen**

Internorm Kunststoff-Alufenster 3-fach verglast, Ug Glas 0,6 W/m2

Luftwasser Wärmepumpe / Fußbodenheizung und (Fußbodenkühlung gegen Aufpreis)

Kaminanschluss im Wohnzimmer

Riesige Terrassen / Balkone und Eigengärten

PV vorbereitet (Leerverrohrung / Dachdurchführung)

Energieausweis Haus 1-8 HWB 36/B, fGEE 0,59/A+

Energieausweis Haus 9-12 HWB 37/B, fGEE 0,59/A+

***diesem Angebot liegt eine sehr informative Broschüre über „Bauen mit Brettsperrholz“ bei, aus welcher Sie umfangreiche Informationen über die nachhaltige Bauweise entnehmen können.*

ECKDATEN

Belagsfertige Ausführung – Schlüsselfertigstellung gegen Aufpreis möglich

Alle Fenster mit elektrischen Raffstores im Erdgeschoß und Außenrollläden im Obergeschoß

Kaminanschluss im Wohnzimmer

Stellplatz / E-Auto Ladestation (Vorrichtung / Wanddurchführung)

Bezugsbereit innerhalb von ca. 9-12 Monaten

Wasseranschlüsse im Außenbereich (Balkon, Terrasse)

LAGE / INFRASTRUKTUR / VERKEHR

Von Großhöflein ist man mit dem Auto in 8 Minuten im 5 km entfernten Eisenstadt. In der lebendigen Landeshauptstadt finden Sie eine perfekte Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, diversen Dienstleistern, Ärzten, Gastronomie, Kultur und vieles mehr.

Öffentlich sind Sie mit dem Zug in 55 Minuten in Wien und mit dem Auto in 30 Minuten über die A3 an der Wiener Stadtgrenze.

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Kindergarten / Kinderkrippe sowie Volksschule befinden sich direkt im Ort.

In Eisenstadt ist das Bildungsangebot an Schulen enorm. Sie finden hier für Ihre Kinder Volksschulen, Mittelschulen, Sonderschule, Polytechnische Schule, Berufsschule, Höhere Schulen (HASCH, HAK, HTL, Landwirtschaftliche Schule), Fachhochschulen und Musikschule.

FREIZEIT

Die Sportangebote in und um Eisenstadt sind grenzenlos. Sei es Schwimmen im Freibad im Schlosspark, Besuch des Sportzentrums, Eislaufen, klettern, laufen, Mountainbiken, Skaterpark und vieles mehr. Wer die Kultur liebt, findet im Schloss Esterhazy einen prallen Veranstaltungskalender. Zahlreiche Wirtshäuser, Heurige, Restaurants bieten eine lebendige Gastronomie und hervorragende Weine aus der Region.

SERVICE

Finanzierungsberatung

Einrichtungsberatung

PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER!

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer, temporäre Gebührenbefreiung* bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a, ansonsten 1,1 % Eintragungsgebühr, 1,5 % + 20 % Ust. Vertragserrichtung und treuhändische Abwicklung durch den Rechtsanwalt Mag. Markus Dax sowie Barauslagen, **PROVISIONSFREIER VERKAUF!**

*Wegfall von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr mit Konjunkturpaket 2024:

Befristete Abschaffung der Grundbuchseintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr für den Erwerb von Wohnraum. Diese Maßnahme, gültig für zwei Jahre, betrifft die Anschaffung von Eigentum **(nur bei Neubauten oder Neuschaffung zur Selbstnutzung)** bis zu einem Betrag von jeweils € 500.000. Übersteigt der Betrag diese Grenze, werden die Gebühren bis zu diesem Betrag erlassen. Weitere Voraussetzung für diese Gebührenbefreiung ist die **Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m

Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap