

**TRAUMHAFTER AUSBLICK | Moderne Doppelhaushälfte -
ERSTBEZUG | 5 Zimmer | Großhöflein - Fasangasse (Haus
4/2)**



Objektnummer: 724

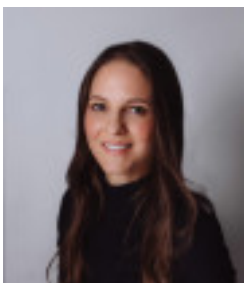
**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

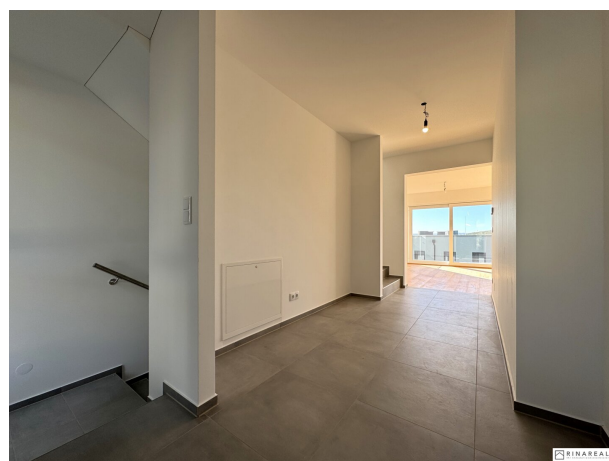
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7051 Großhöflein
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,65 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	91,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.999,09 €
Kaltmiete	1.999,09 €
USt.:	199,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

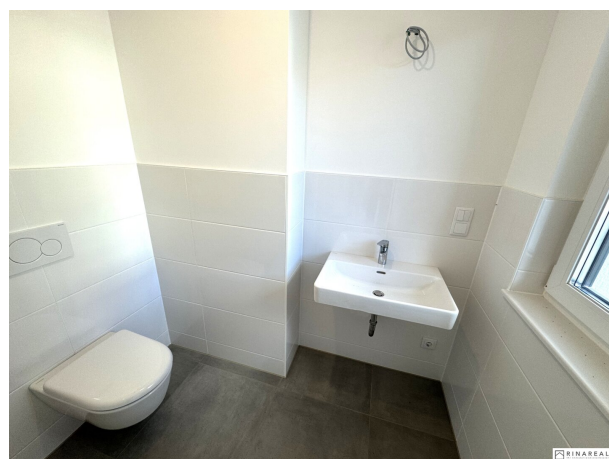
Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty



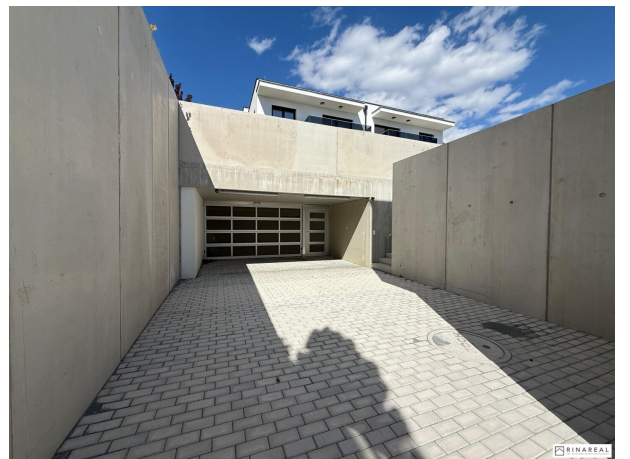














Grundrisse

Haus 4/2



DHH 4/2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	53,20 m²
WOHNZIMMER	27,63 m²
KÜCHE	9,74 m²
GANG	10,29 m²
WC	2,52 m²
SPEIS	3,02 m²
BALKON	16,88 m²
WNF ± 3%	



DHH 4/2 OBERGESCHOSS

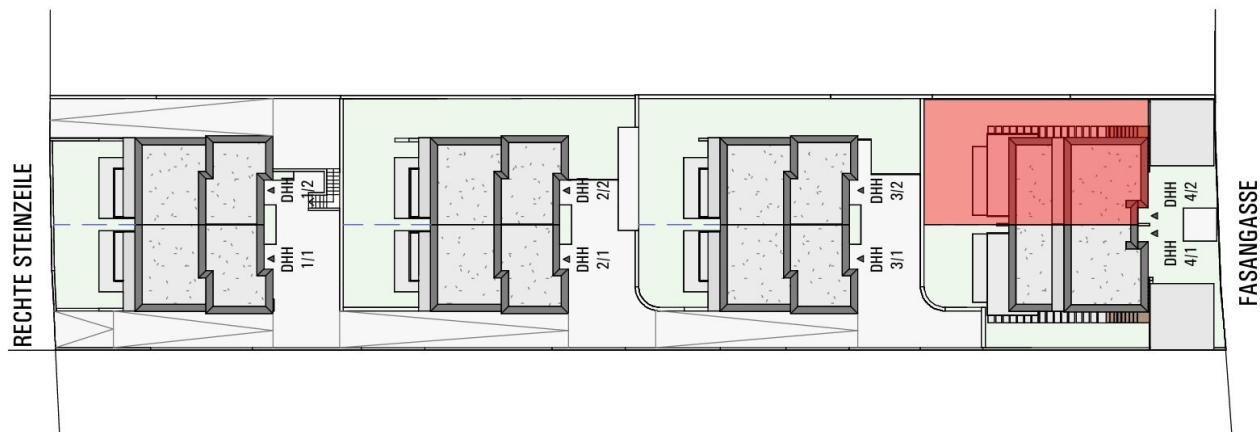
WOHNNUTZFLÄCHE OG	29,08 m²
ZIMMER	14,36 m²
GANG	8,12 m²
BAD	6,60 m²
TERRASSE	26,34 m²
WNF. GESAMT	137,59 m²
UG	55,31 m²
EG	53,20 m²
OG	29,08 m²
WNF ± 3%	



DHH 4/2 UNTERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE UG	55,31 m²
KELLER - I	12,86 m²
KELLER - II	14,20 m²
KELLER - III	11,36 m²
FLUR	5,38 m²
BAD	5,43 m²
TECHNIK	6,08 m²
GARTEN	91,07 m²
TERRASSE	16,80 m²
WNF ± 3%	

LAGE



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen acht schlüsselfertige Doppelhaushälften in herrlicher Hanglage mit unvergleichbarem Weitblick über den Schneeberg bis über die umliegenden Weinberge!

Diese modernen Doppelhaushälften vereinen stilvolle Architektur mit einer hochwertigen Ausstattung und bieten viel Platz für die ganze Familie. Bei dem Projekt wurde auf offene und helle Grundrisse gesetzt - lichtdurchflutete Wohnräume werden Realität. Terrassen, Balkone als auch Eigengärten schaffen eine Oase der Entspannung.

Die ruhige und naturnahe Umgebung von Großhöflein bietet Erholung pur und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung: Über die nahegelegene Autobahn A3 sowie den Bahnhof Müllendorf erreichen Sie rasch Mattersburg, Eisenstadt, Wiener Neustadt oder Wien. Hier finden Sie die richtige Balance aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort schätzen.

Haus 4/2:

Es stehen Ihnen ca. 137,5 m² Wohnnutzfläche, zwei Terrassen zusammen mit ca. 43 m², ung. 91 m² Garten sowie ca. 17 m² Balkon zur Verfügung – aufgeteilt auf 3 Ebenen.

Zur Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 53 m²):

- Großzügiger Eingangsbereich
- Offene & lichtdurchflutete Wohnküche (*keine Einbauküche vorhanden*)
 - mit Ausgang auf den Balkon (Ausrichtung S)
- Speis / Abstellraum – direkt an die Küche angrenzend
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

- Badezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken und Fenster
- Abstellraum

1. OG (ca. 29 m²)

- Master Bedroom
 - mit Ausgang auf die Terrasse mit tollem Weitblick

- Tageslicht Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC.

UG (ca. 55 m²)

- 3 Zimmer
 - Zwei davon verfügen über direkten Ausgang auf die Terrasse / in den Eigengarten
- Tageslicht Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC
- Abstell- 7 Technikraum mit WM/TR-Anschluss

Ausstattungs Highlights:

- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnbereichen
- In den Bädern sowie im Eingangsbereich und in den Fluren graue Bodenfliesen aus Feinsteinzeug und Wandfliesen in Weiß
- Großzügige Bäder mit bodenbündiger Dusche und/oder Badewanne
- Armaturen aus Hansgrohe und Badmöbel von Laufen
- 3-fach isolierverglaste Fenster und Balkontüren und Aluminiumdeckschale
- Elektrische Rollläden und Raffstores als außenliegender Sonnenschutz
- Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- Luftwärmepumpe von Daikin zur Heizung und Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimavorbereitung in Wohn- und Schlafbereichen
- Leerverrohrung für Photovoltaik am Dach vorhanden
- 2 geräumige Carports
- Vorbereitung für eine E-Ladestation im Carport

Monatliche Miete: € 2.199,00 inkl. 10% USt. exkl. Betriebskosten

Für die Häuser 4/1 und 4/2 sind jeweils 2 Carportstellplätze vorgesehen - diese sind im Mietpreis bereits inkludiert.

[Hier kommen Sie zur Übersicht der verfügbaren Doppelhäuser auf unserer Homepage ** Klick](#)

Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap