



Die Vorzüge der Stadt - die Ruhe vom Land! VARIANTE MIT KELLER

Direkt neben den Weingärten, 5 Minuten nach Eisenstadt, tolles Wohlfühlgefühl im Holzmassivhaus mit Niedrig-Energie-Standard....

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 4-5 Zimmer und punkten mit sehr durchdachten Grundrissen. Die südwestlich ausgerichteten Häuser haben einen Dichtbetonkeller im Ausmaß von ca. 56 m². Dort befindet sich der Technikraum mit ca. 6 m², ein Lagerraum mit ca. 20 m² sowie ein weiterer Kellerraum mit ca. 30 m².

Eilige Käufer können sich bereits in die Pole-Position begeben, denn von den bereits errichteten 4 Häusern mit Dichtbetonkeller sind **noch 2 Häuser** in belagsfertiger Ausführung verfügbar. Nach individueller Planung der Zwischenwände und Schlüsselfertigstellung ist Ihr Haus innerhalb weniger Monate bezugsbereit.

Käufer, die nicht unbedingt einen Dichtbetonkeller benötigen und hier Geld sparen möchten, haben auch die Möglichkeit ein Haus OHNE KELLER zu erwerben, der Preis hierfür beträgt für die belagsfertige Variante € 499.000.

Im Erdgeschoß sind jeweils Vorraum, Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette sowie eine große Wohnküche mit Ausgang auf die überdachte Terrasse und den Garten angeordnet. Die an die Küche angrenzende, mögliche Speis ist für passionierte

Objektangaben

Baujahr	2024
Zimmer	4-5
Bäder	2
WC	2
Stellplatz	2
Lift	nein
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Barrierefrei	nein
Energieausweis	HWB 37 / B, fGee 0,59 / A+

Flächeninfos

Wohnnutzfläche	ca. 114 m ²
Eigengarten	ab ca. 100 m ²
Terrasse	ca. 22,55 m ²
Keller	1 / Dichtbetonkeller

Kosten im Detail

Kaufpreis	provisionsfrei € 529.000
Betriebskosten	ca. € 300 / Monat
Provision	Provisionsfrei

Hobbyköche sicher das Highlight.

Liegt Ihr Schwerpunkt eher bei einem zusätzlichen Zimmer im Erdgeschoß kann hier zB ein Büro geschaffen werden – egal wie Ihre Bedürfnisse sind, hier findet **jeder sein ideales Erdgeschoß**.

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**

Dichtbetonkeller

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

Luftwasser Wärmepumpe / Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung

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 Brettsperholz“ 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. 6 Monaten

Wasseranschlüsse im Außenbereich (Balkon, Terrasse)

LAGE / INFRASTRUKTUR / VERKEHR

Von Großhöflein ist man mit dem Auto in 8 Minuten im 5 km

KONTAKT

Sie haben noch weitere Fragen?
Sie möchten diese Immobilie gerne besichtigen? Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf!

Brigitte Handler

Telefon: +43 664 344 1471

E-Mail: office@bhic.at

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.**