



## **DIE VORZÜGE DER STADT, DIE RUHE VOM LAND! VARIANTE OHNE 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 m<sup>2</sup> 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

### **Objektangaben**

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Baujahr        | 2025                       |
| Zimmer         | 4                          |
| Bäder          | 2                          |
| WC             | 2                          |
| Stellplatz     | 2                          |
| Heizung        | Luft-Wasser-Wärmepumpe     |
| Energieausweis | HWB 36 / B, fGEE 0.59 / A+ |

### **Flächeninfos**

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Wohnnutzfläche | 114 m <sup>2</sup>        |
| Eigengarten    | ab ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Terrasse       | 22,55 m <sup>2</sup>      |
| Keller         | nein                      |

### **Kosten im Detail**

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Kaufpreis      | provisionsfrei € 499.000 |
| Betriebskosten | ca. € 300 / Monat        |
| Provision      | Provisionsfrei           |

### **KONTAKT**

Sie haben noch weitere Fragen?  
Sie möchten diese Immobilie

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/m<sup>2</sup>

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 entfernten Eisenstadt. In der lebendigen Landeshauptstadt finden Sie eine perfekte Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, diversen Dienstleistern, Ärzten, Gastronomie, Kultur und vieles mehr.

gerne besichtigen? Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf!

**Brigitte Handler**

Telefon: +43 664 344 1471

E-Mail: office@bhic.at

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 Pfandrechteintragungsgebühr mit Konjunkturpaket 2024:

Befristete Abschaffung der Grundbuchseintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr 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**.

