NACHHALTIGES WOHNEN IN HÖCHSTER QUALITÄT! SCHLÜSSELFERTIG!

Objektnummer: 357

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Siegersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	143,06 m²
Kaufpreis:	475.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

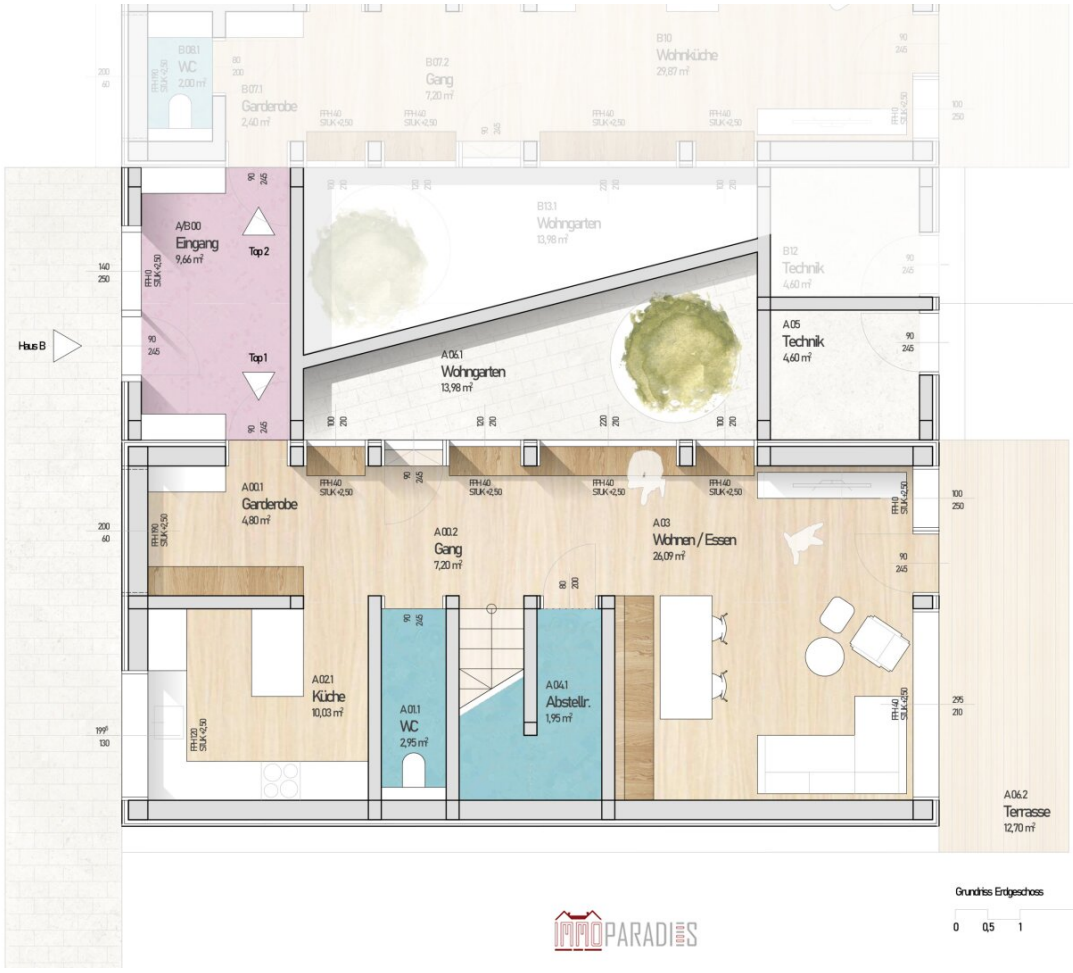
Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

IMMOPARADIES

bauzwilling

Doppelhaus-Siedlung-Siegersdorf - Lageplan - M1:200



bauzwilling
Siegersdorf - Doppelhaus

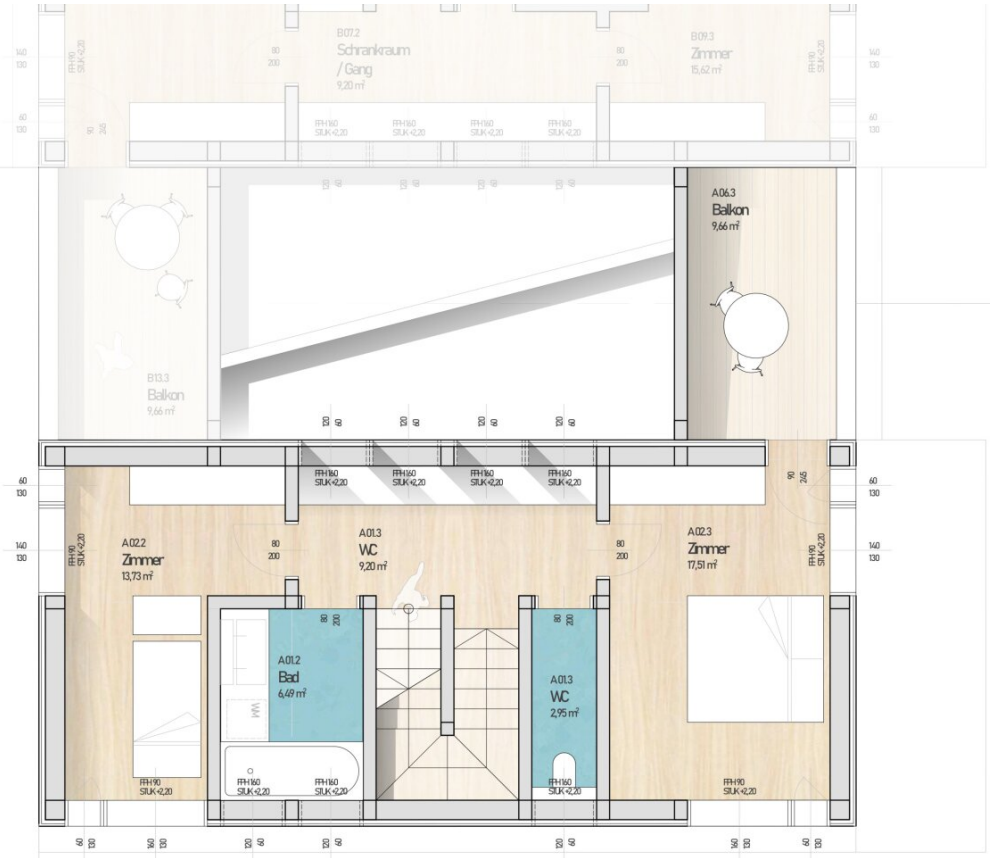
Haus B - Top 1

Wohnnutzfläche	130 m²
Garten	153 m²
Grundstücksfläche	294 m²
3 Zimmer	13-20 m²
Wohnen / Essen	26 m²
Garten-Terrasse	12 m²
Balkon	10 m²
Wohngarten	14 m²
PKW-Stellplätze	x2

Grundriss Erdgeschoss

Maßstab 1 : 50

0 0,5 1 2 5



bauzwilling
Siegersdorf - Doppelhaus

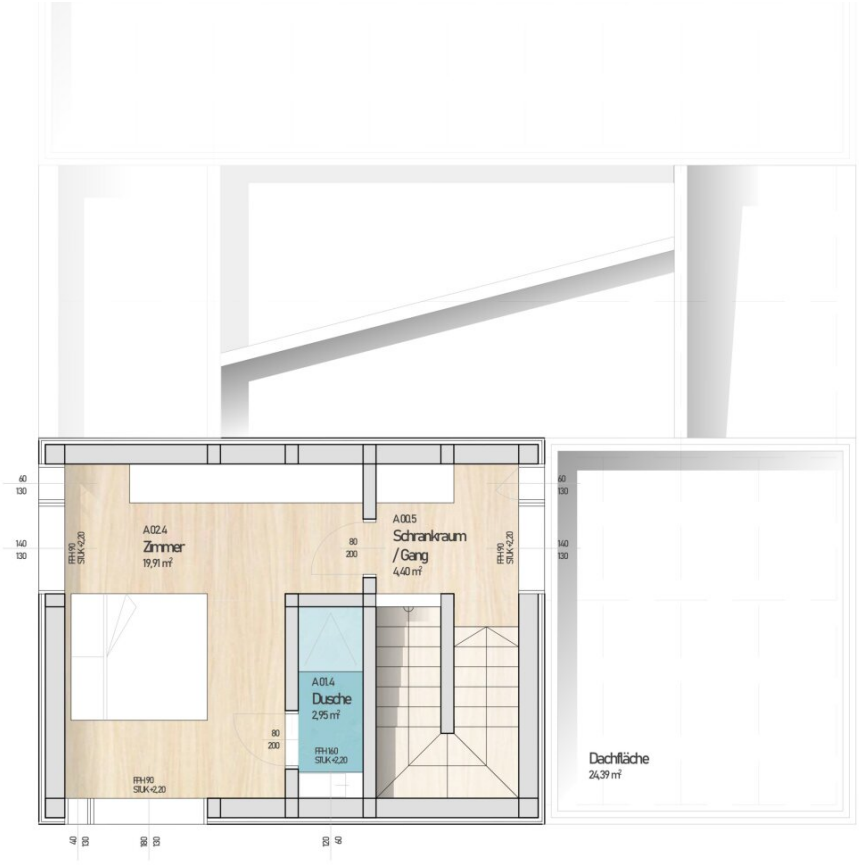
Haus B - Top 1

Wohnnutzfläche	130 m²
Garten	153 m²
Grundstücksfläche	294 m²
3 Zimmer	13-20 m²
Wohnen / Essen	26 m²
Garten-Terrasse	12 m²
Balkon	10 m²
Wohngarten	14 m²
PKW-Stellplätze	x2

Grundriss Obergeschoss

Maßstab 1 : 50

0 0,5 1 2 5



N

bauzwilling
Siegersdorf - Doppelhaus

Haus B - Top 1

Wohnnutzfläche	130 m²
Garten	153 m²
Grundstücksfläche	294 m²
3 Zimmer	13-20 m²
Wohnen / Essen	26 m²
Garten-Terrasse	12 m²
Balkon	10 m²
Wohngarten	14 m²
PKW-Stellplätze	x2

Grundriss Dachgeschoss

Maßstab 1 : 50

0 0,5 1 2 5

PARADIES

Objektbeschreibung

MODERNES WOHNEN IN HOCHWERTIGER AUSFÜHRUNG!

Luftwärmepumpe - kontrollierte Wohnraumlüftung - 20 cm Dämmung - Holz-Alu-Fenster - großzügige Freiflächen (Garten, Wohngarten und Terrasse) und vieles mehr...

Am Ortsrand von **Siegersdorf** werden von einem **innovativen, österreichischen Bauträger** in **absoluter Ruhelage** mit Blick auf die umliegenden Felder **8 Doppelhaushälften samt großzügigen Eigengärten** errichtet. Die **hell und offen gestalteten Häuser** werden in **Holzriegelbauweise** hergestellt, wobei die **hohe Qualität der einzelnen Elemente** hervorzuheben ist. **Architektonisches Highlight** ist der **mittig gelegene Wohngarten**, der eine **räumliche Distanz** zwischen den Doppelhaushälften schafft und so für **mehr Privatsphäre** sorgt.

Das Projekt wird auf vier eigenständigen Grundstücken ausgeführt. Die Erschließung erfolgt durch eine in süd-nördlicher Richtung verlaufende Erschließungsstraße mit Zufahrt über den Mitterweg.

Die **Doppelhaushälften** werden in **2 unterschiedlichen Größen - ca. 106 m² und ca. 133 m²** - angeboten. Die größeren Einheiten werden auf 3 Ebenen errichtet. Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen **eigenen Garten mit Terrasse**, einen **Wohngarten im Innenhof**, eine weitere **Terrasse** im **OG,** einen **separaten Technikraum** und **zwei Pkw-Außenstellplätze**.

HIGHLIGHTS DES PROJEKTS (im Kaufpreis enthalten):

- **schlüsselfertige Ausführung**
- **Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich**
- **energieeffiziente, moderne Luftwärmepumpe - optional gegen Aufpreis mit Kühlfunktion**

- **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung der Fa. BRUCKNER**
- **Holz-Alu-Eingangstür**
- **weiße DANA-Innentüren (oder gleichwertig)**
- **Beschattung mit ZIP-System - elektrisch**
- **kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Parkettböden bzw. Fliesen im Format 30 cm x 60 cm**
- **Ausrichtung der Häuser nach Südosten bzw. Südwesten**
- **Einfriedung mittels Stabgitterzaun**
- **Terrassen mit Lärchenholzdielenbelag**
- **2 KFZ-Stellplätze inkl. Leerverrohrung für Ladesäule für E-Autos**
- **Carport optional**

Der Mitterweg wird seitens der Gemeinde neu gestaltet (Baubeginn April) und der gesamte Bereich durch viele Grünflächen und eine verkehrsberuhigte 30 km/h-Zone aufgewertet.

Im Zuge dieser Bauarbeiten werden aktuell auch die Leitungen für den **Glasfaserkabel**-Ausbau verlegt.

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Visualisierungen - Symbolfotos - diesbezüglich weisen wir speziell darauf hin, dass bei den Häusern kein begrüntes Dach ausgeführt wird.

Raumaufteilung TYP 1 - Wnfl. 105,63m²

Erdgeschoss		
Garderobe	**4,80m²**	
Gang	**7,20m²**	
WC	**2,95**	
AR	**1,95**	
Küche	**10,03**	
Wohnen/Essen	**26,09m²**	
Technik		**4,60m²**
Wohngarten		**13,98m²**

Terrasse		**12,00m²**
Obergeschoss		
Gang/Schrankraum	**9,20m²**	
Zimmer	**13,73m²**	
Zimmer	**17,51m²**	
Bad	**6,49m²**	
WC	**2,95m²**	
Balkon		**9,66m²**

Raumaufteilung TYP 2 - Wnfl. 132,74m²

Erdgeschoss		
Garderobe	**4,80m²**	
Gang	**7,20m²**	
WC	**2,95**	
AR	**1,95**	
Küche	**10,03**	
Wohnen/Essen	**26,09m²**	
Technik		**4,60m²**
Wohngarten		**13,98m²**
Terrasse		**12,00m²**
Obergeschoss		
Gang/Schrankraum	**9,20m²**	
Zimmer	**13,73m²**	
Zimmer	**17,51m²**	
Bad	**6,49m²**	
WC	**2,95m²**	
Balkon		**9,66m²**
Dachgeschoss		
Gang/Schrankraum	**4,40m²**	
Zimmer	**19,91m²**	
Dusche	**2,95m²**	

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter

office@immoparadies.at.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter 02252/274040 oder 0676/ 361 85 24.

Gerne erhalten Sie nähere Informationen um schon bald Eigentümer dieser **Traumimmobilie** zu sein.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank! INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m

Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap