

**Jetzt bis zu EUR 16.500,- an Nebengebühren einsparen!
Moderne Eleganz trifft auf Familienfreundlichkeit: Ihr
neues Zuhause erwartet Sie!**



Objektnummer: 5675/385

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7051 Großhöflein
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,41 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	638.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verpflichtender Kauf von 2 Garagenstellplätze bzw. eines Carport je Einheit.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

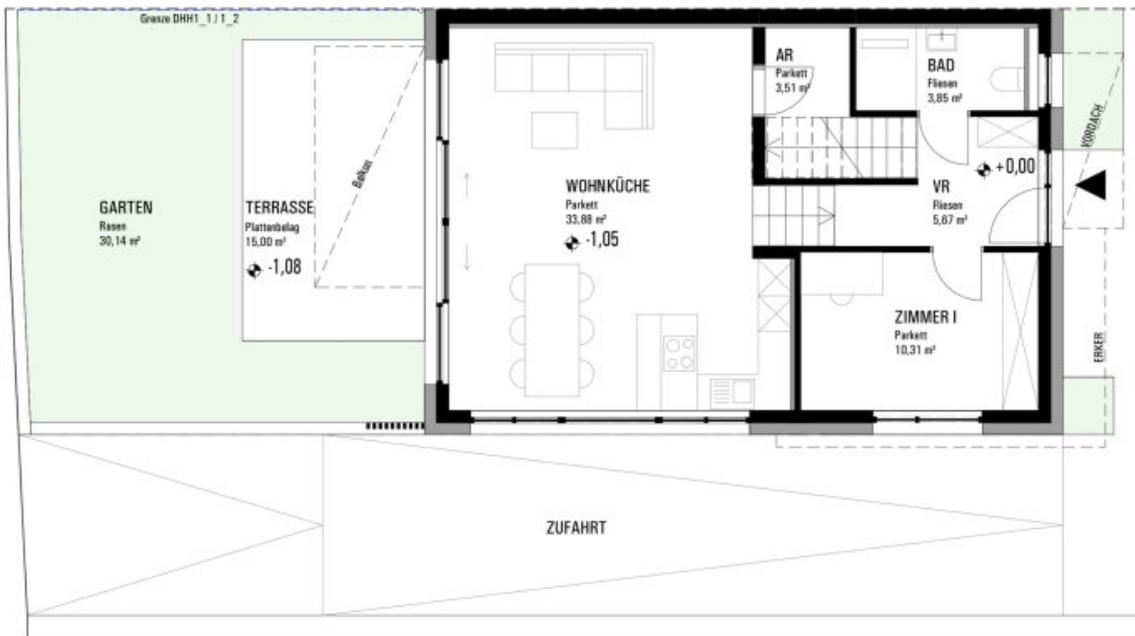








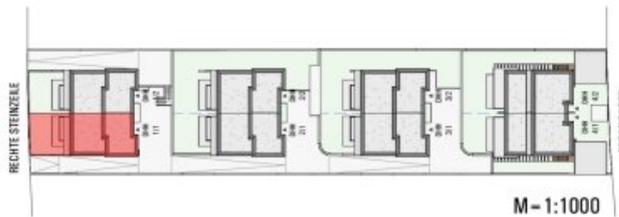
TOP 1/1



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 1/1 ERDGESCHOSS

WOHNUTZFLÄCHE EG	57,22 m²
VORRAUM	5,67 m²
BAD	3,85 m²
ZIMMER	10,31 m²
WOHNKÜCHE	33,88 m²
AR	3,51 m²
GARTEN	30,14 m²
TERRASSE	15,00 m²
WNF ± 3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich behördl. Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

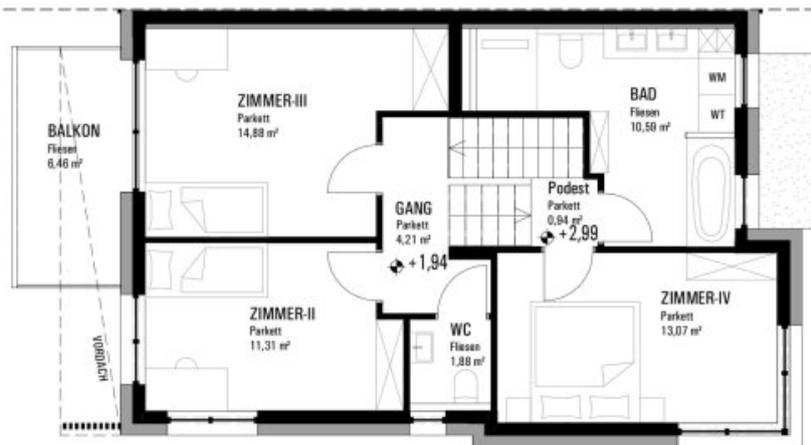
DATUM 17.05.2022
09:53:09

GEZ. YK

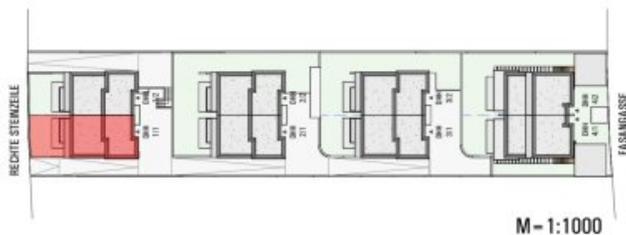
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

TOP 1/1



LAGE



DHH 1/1 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	56,88 m²
ZIMMER-II	11,31 m ²
ZIMMER-III	14,88 m ²
ZIMMER-IV	13,07 m ²
WC	1,88 m ²
BAD	10,59 m ²
GANG	4,21 m ²
PODEST	0,94 m ²
BALKON	6,46 m ²
WNF. GESAMT	114,10 m²
EG	57,22 m ²
OG	56,88 m ²
WNF ± 3%	

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

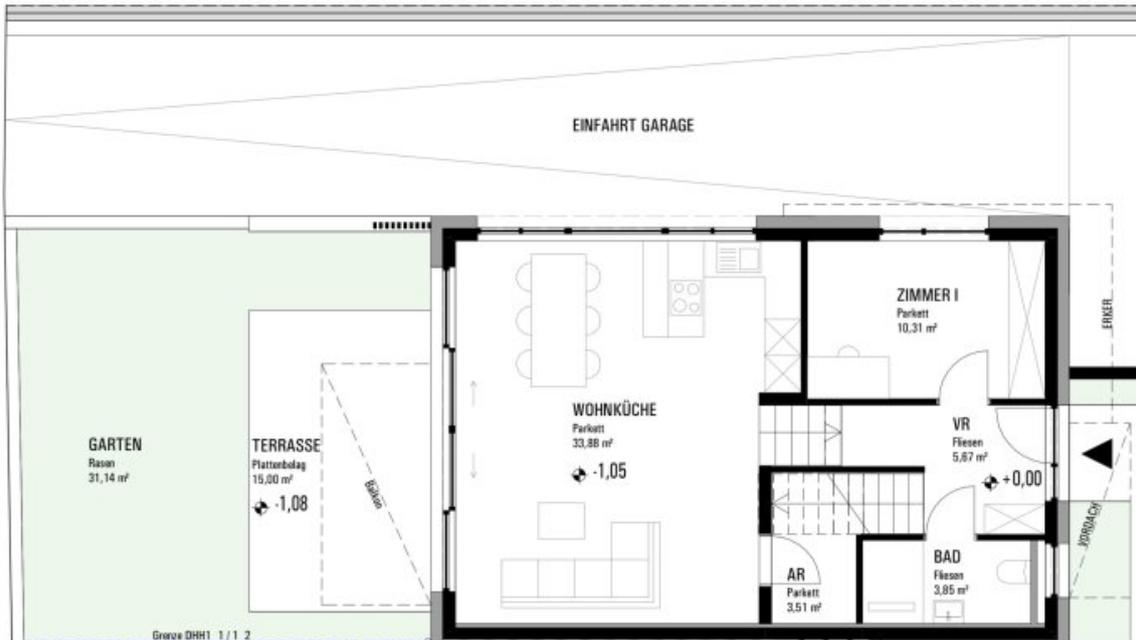
Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich Behörde Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:10

GEZ. YK

TOP 1/2



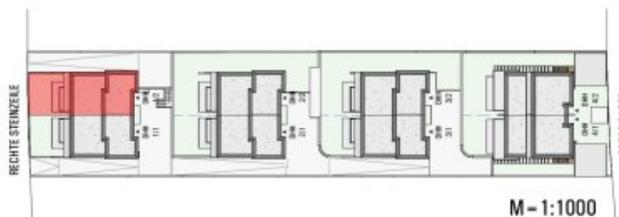
Grenze DHH1 1/1 2



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 1/2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m ²
VORRAUM	5,67 m ²
BAD	3,85 m ²
ZIMMER	10,31 m ²
WOHNKÜCHE	33,88 m ²
AR	3,51 m ²
GARTEN	31,14 m ²
TERRASSE	15,00 m ²
WNF ±3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich Behörde Maß- & Flächenangaben ±3%

VORABZUG

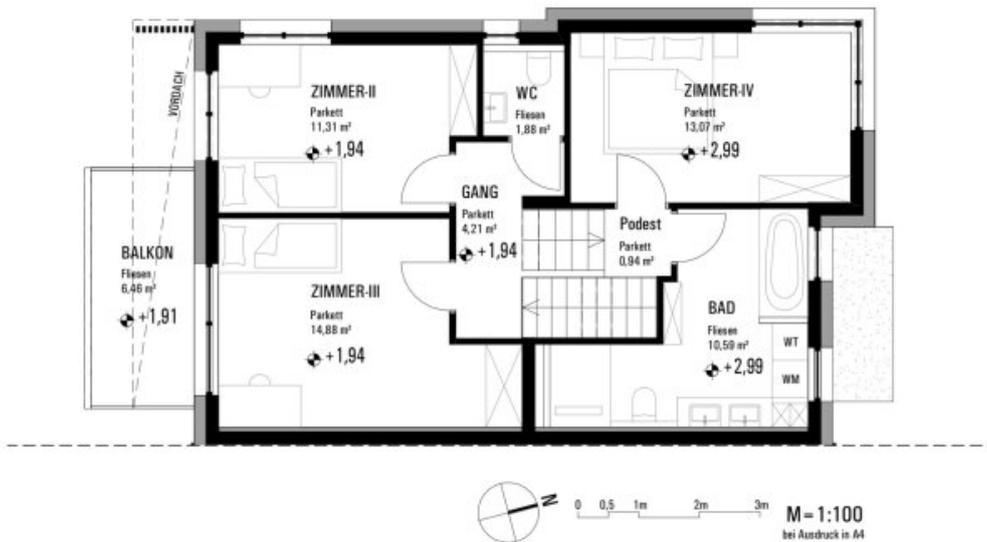
DATUM 17.05.2022
09:53:12

GEZ. YK

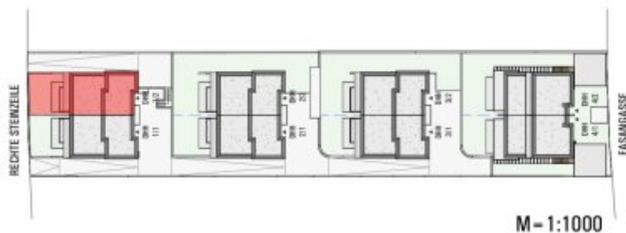
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

TOP 1/2



LAGE



DHH 1/2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	56,88 m ²
ZIMMER-II	11,31 m ²
ZIMMER-III	14,88 m ²
ZIMMER-IV	13,07 m ²
WC	1,88 m ²
BAD	10,59 m ²
GANG	4,21 m ²
PODEST	0,94 m ²
BALKON	6,46 m ²
WNF. GESAMT	114,10 m ²
EG	57,22 m ²
OG	56,88 m ²
WNF ± 3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich behördl. Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:14

GEZ. YK

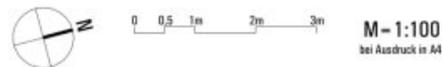
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

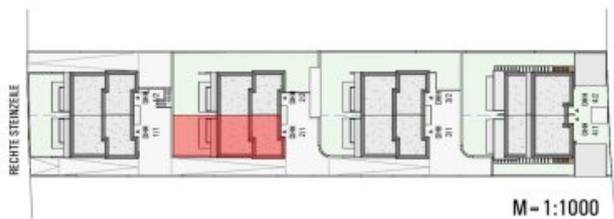
TOP 2/1



Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©



LAGE



DHH 2/1 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m ²
VORRAUM	5,67 m ²
BAD	3,85 m ²
ZIMMER	10,31 m ²
WOHNKÜCHE	33,88 m ²
AR	3,51 m ²
GARTEN	33,67 m ²
TERRASSE	15,00 m ²
WNF ±3%	

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

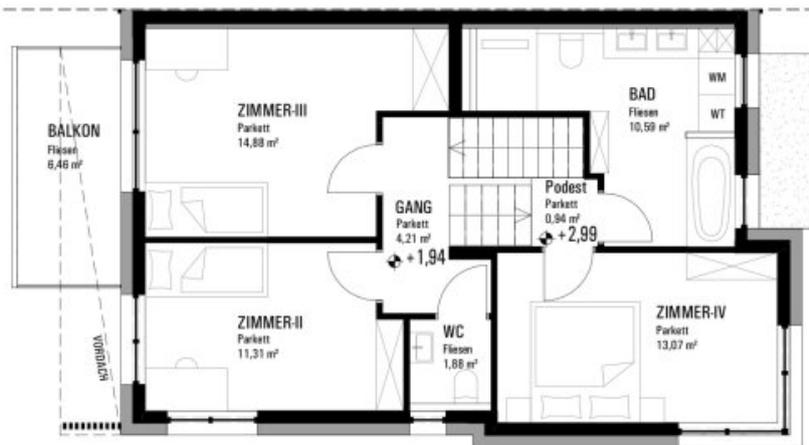
Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Eintragung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich behördl. Maß- & Flächenangaben ±3%

VORABZUG

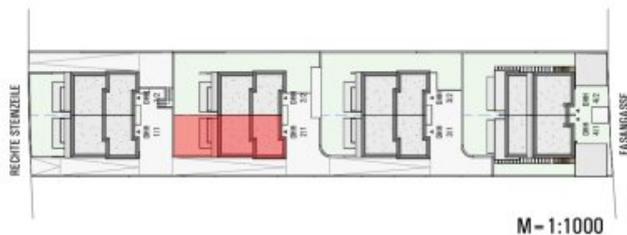
DATUM 17.05.2022
09:53:16

GEZ. YK

TOP 2/1



LAGE



DHH 2/1 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	56,88 m ²
ZIMMER-II	11,31 m ²
ZIMMER-III	14,88 m ²
ZIMMER-IV	13,07 m ²
WC	1,88 m ²
BAD	10,59 m ²
GANG	4,21 m ²
PODEST	0,94 m ²
BALKON	6,46 m ²
WNF. GESAMT	114,10 m²
EG	57,22 m ²
OG	56,88 m ²
WNF ± 3%	

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

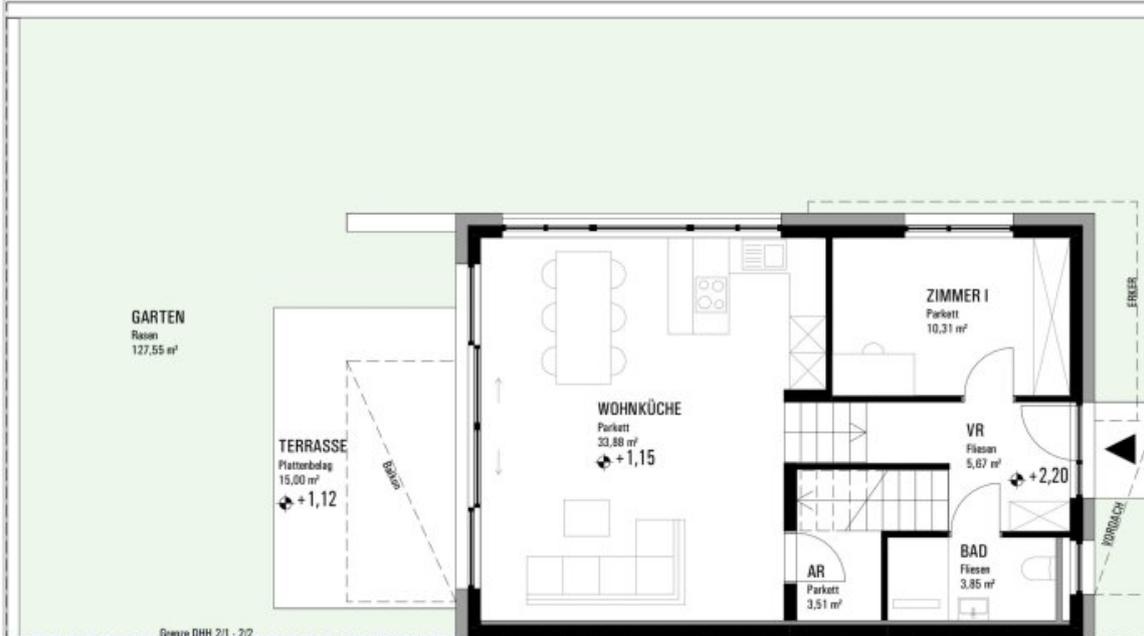
Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abschörungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Höhen Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:18

GEZ. YK

TOP 2/2



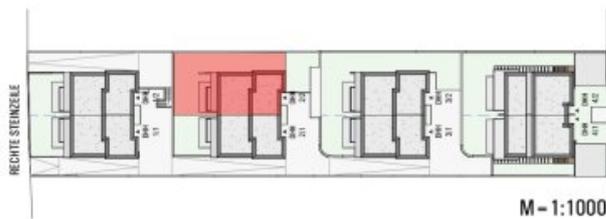
Quelle: DHH 2/1 - 2/2



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 2/2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m ²
VORRAUM	5,67 m ²
BAD	3,85 m ²
ZIMMER	10,31 m ²
WOHNKÜCHE	33,88 m ²
AR	3,51 m ²
GARTEN	127,55 m ²
TERRASSE	15,00 m ²
WNF ±3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Eintragung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Behörde Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

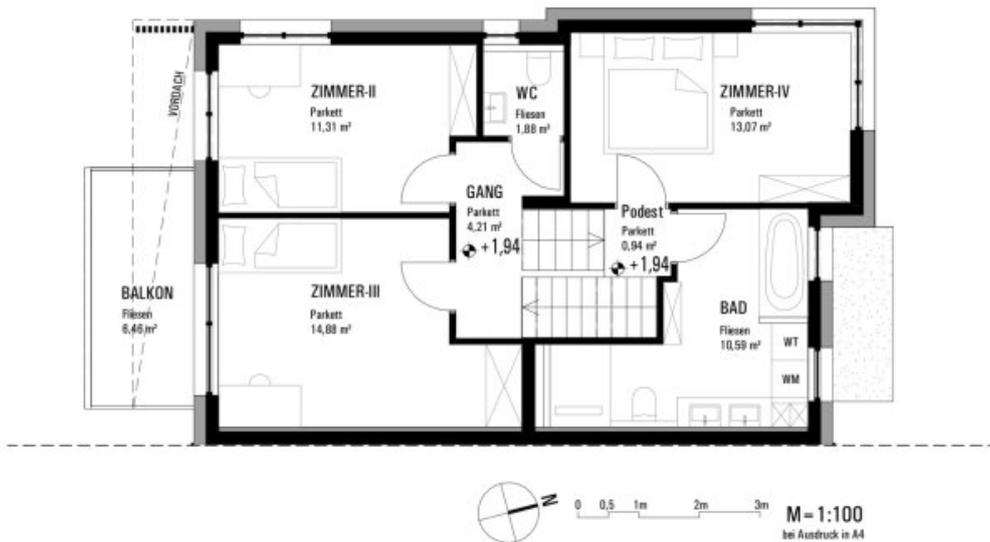
DATUM 17.05.2022
09:53:19

GEZ. YK

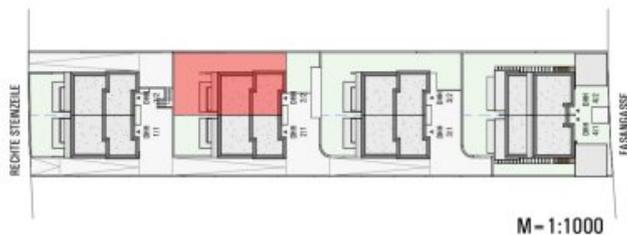
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

TOP 2/2



LAGE



DHH 2/2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	56,88 m ²
ZIMMER-II	11,31 m ²
ZIMMER-III	14,88 m ²
ZIMMER-IV	13,07 m ²
WC	1,88 m ²
BAD	10,59 m ²
GANG	4,21 m ²
PODEST	0,94 m ²
BALKON	6,46 m ²
WNF. GESAMT	114,10 m²
EG	57,22 m ²
OG	56,88 m ²
WNF ± 3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Eintragung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Behörde Maß- & Flächenabweichung ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:21

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

TOP 3/1



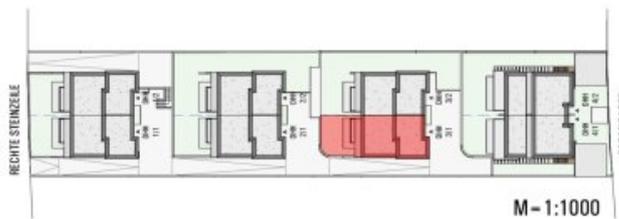
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 3/1 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m ²
VORRAUM	5,67 m ²
BAD	3,85 m ²
ZIMMER	10,31 m ²
WOHNKÜCHE	33,88 m ²
AR	3,51 m ²
GARTEN	30,67 m ²
TERRASSE	15,00 m ²
WNF ± 3%	

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

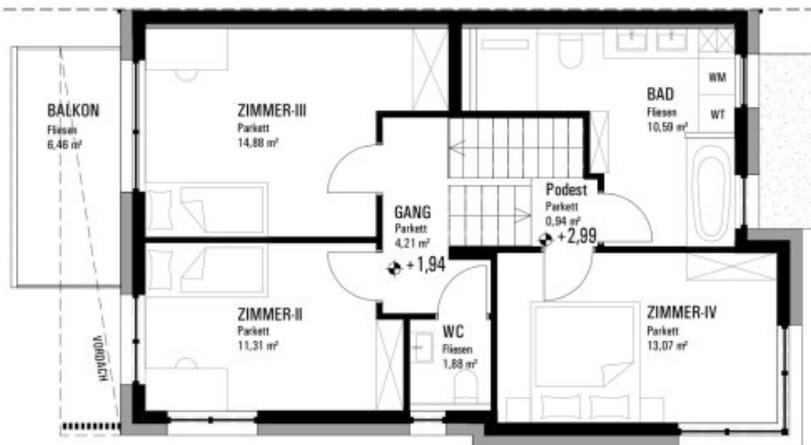
Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Eintragung dient der Information. Änderungen vorbehaltlich behördl. Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

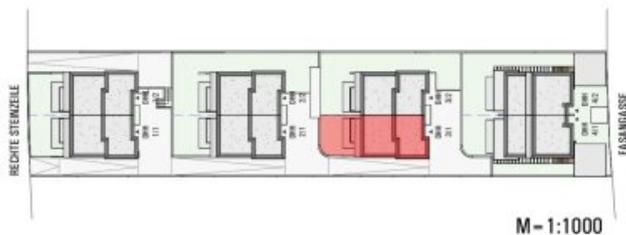
DATUM 17.05.2022
09:53:23

GEZ. YK

TOP 3/1



LAGE



DHH 3/1 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	56,88 m ²
ZIMMER-II	11,31 m ²
ZIMMER-III	14,88 m ²
ZIMMER-IV	13,07 m ²
WC	1,88 m ²
BAD	10,59 m ²
GANG	4,21 m ²
PODEST	0,94 m ²
BALKON	6,46 m ²
WNF. GESAMT	114,10 m²
EG	57,22 m ²
OG	56,88 m ²
WNF ± 3%	

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßeisen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich Behörde Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:25

GEZ. YK

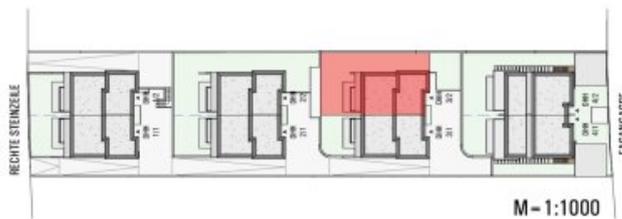
TOP 3/2



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 3/2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m ²
VORRAUM	5,67 m ²
BAD	3,85 m ²
ZIMMER	10,31 m ²
WOHNKÜCHE	33,88 m ²
AR	3,51 m ²
GARTEN	127,55 m ²
TERRASSE	15,00 m ²
WNF ± 3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einbindung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Behörde Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

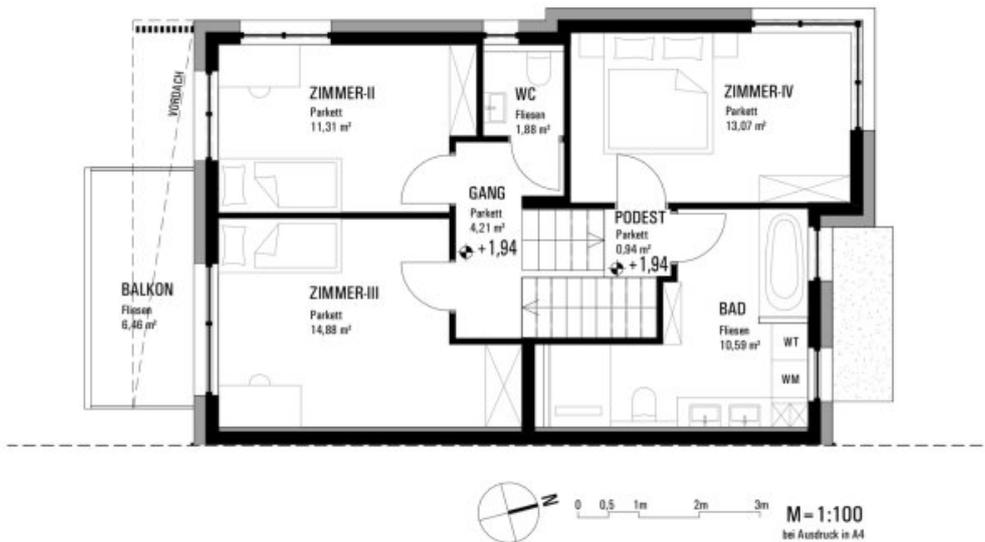
DATUM 17.05.2022
09:53:27

GEZ. YK

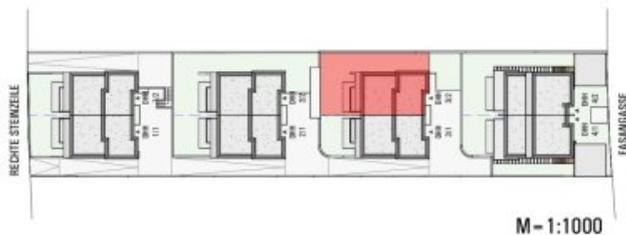
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

TOP 3/2



LAGE



DHH 3/2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	56,88 m ²
ZIMMER-II	11,31 m ²
ZIMMER-III	14,88 m ²
ZIMMER-IV	13,07 m ²
WC	1,88 m ²
BAD	10,59 m ²
GANG	4,21 m ²
PODEST	0,94 m ²
BALKON	6,46 m ²
WNF. GESAMT	114,10 m²
EG	57,22 m ²
OG	56,88 m ²
WNF ± 3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Stück-, Rautechnik, Bauglysk sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich Behörde Maß- & Flächenabweichung ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:29

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

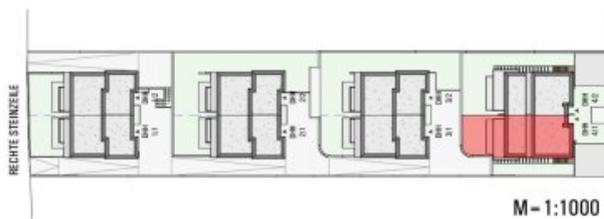
Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

TOP 4/1



M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 4/1 UNTERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE UG	55,31 m ²
KELLER - I	12,86 m ²
KELLER - II	14,20 m ²
KELLER - III	11,36 m ²
FLUR	5,38 m ²
BAD	5,43 m ²
TECHNIK	6,08 m ²
GARTEN	74,06 m ²
TERRASSE	16,80 m ²
WNF ±3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich behördl. Maß- & Flächenangaben ±3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:34

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

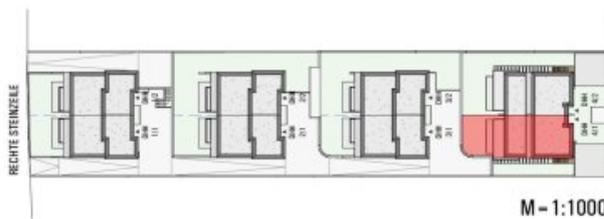
TOP 4/1



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 4/1 ERDGESCHOSS

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

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Behörde Maß- & Flächenangaben: ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:30

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

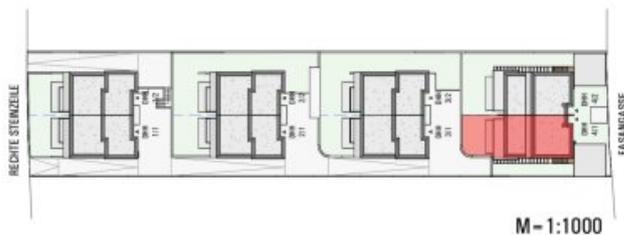
TOP 4/1



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 4/1 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	29,08 m ²
ZIMMER	14,36 m ²
GANG	8,12 m ²
BAD	6,60 m ²
TERRASSE	26,34 m ²
WNF. GESAMT	137,59 m ²
UG	55,31 m ²
EG	53,20 m ²
OG	29,08 m ²
WNF ±3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Eintragung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Höhen Maß- & Flächenabweichung ±3%

VORABZUG

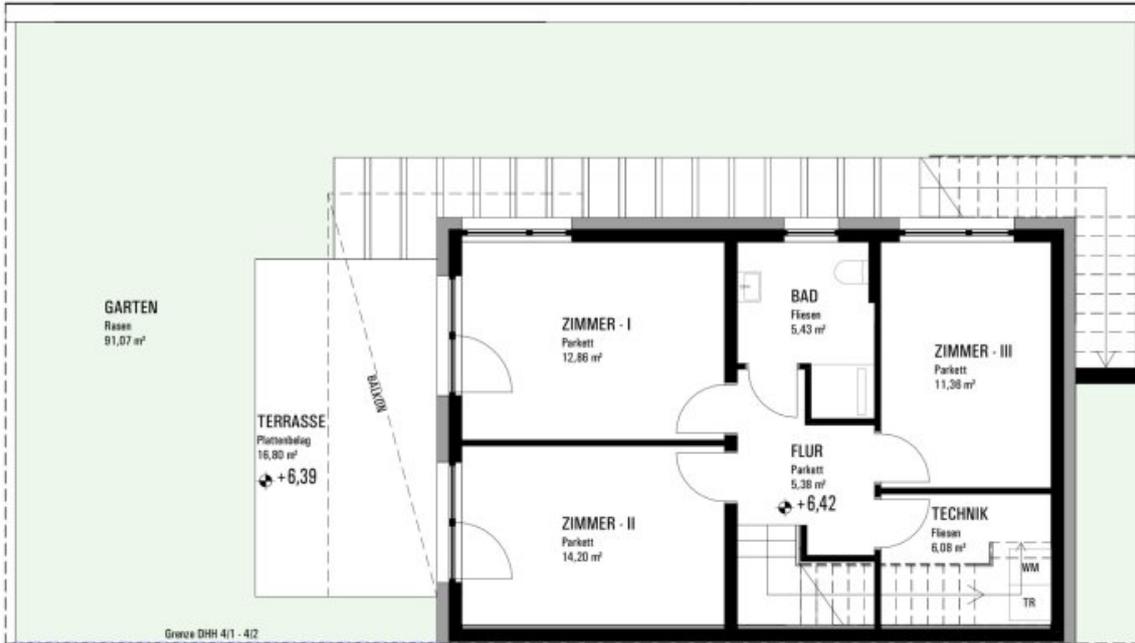
DATUM 17.05.2022
09:53:32

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

TOP 4/2



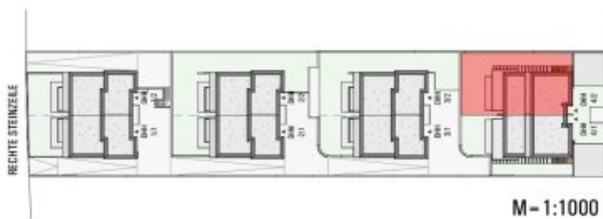
Grundriss DHH 4/1 - 4/2



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 4/2 UNTERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE UG	55,31 m ²
KELLER - I	12,86 m ²
KELLER - II	14,20 m ²
KELLER - III	11,36 m ²
FLUR	5,38 m ²
BAD	5,43 m ²
TECHNIK	6,08 m ²
GARTEN	91,07 m ²
TERRASSE	16,80 m ²
WNF ±3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Einzeichnung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Behörde Maß- & Flächenangaben ±3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:39

GEZ. YK

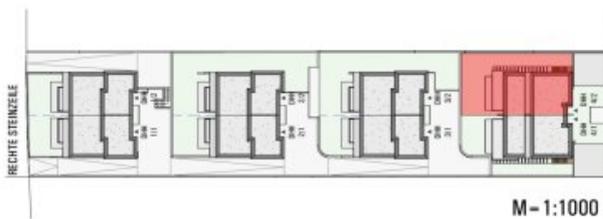
Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

TOP 4/2



LAGE



DHH 4/2 ERDGESCHOSS

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

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Eintragung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Behörde Maß- & Flächenangaben ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:35

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert!

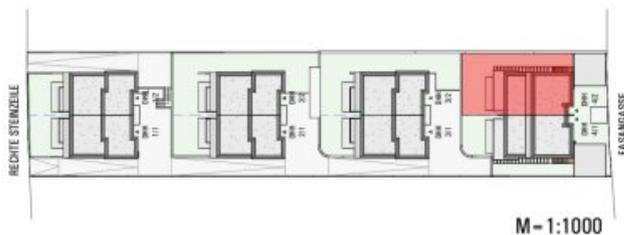
TOP 4/2



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:100
bei Ausdruck in A4

LAGE



DHH 4/2 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE OG	29,08 m ²
ZIMMER	14,36 m ²
GANG	8,12 m ²
BAD	6,60 m ²
TERRASSE	26,34 m ²
WNF. GESAMT	137,59 m²
UG	55,31 m ²
EG	53,20 m ²
OG	29,08 m ²
WNF ±3%	

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abweichungen der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszuschließen. Eintragung dient der Illustration. Änderungen vorbehaltlich behördl. Maß- & Flächenangaben ±3%

VORABZUG

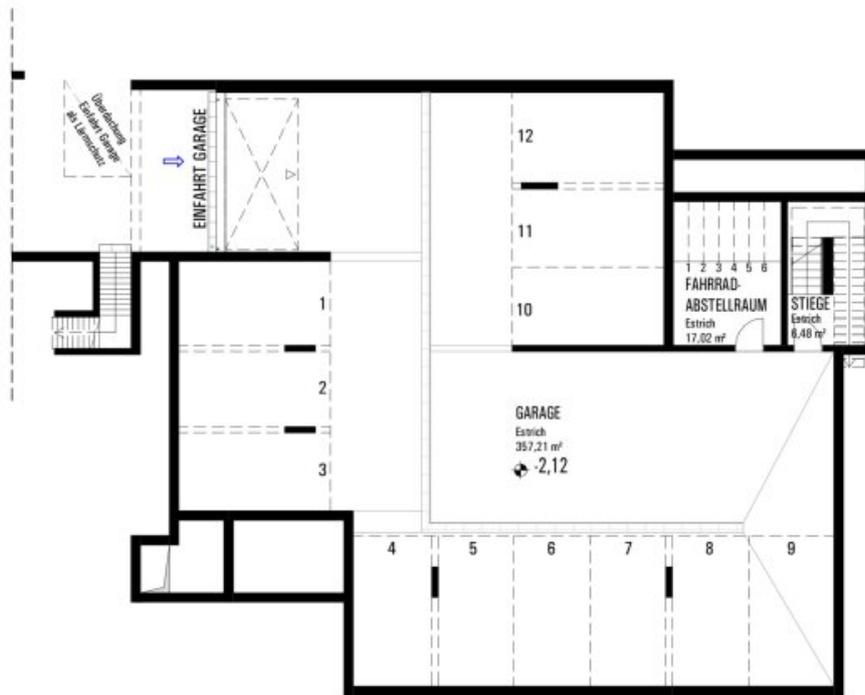
DATUM 17.05.2022
09:53:37

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

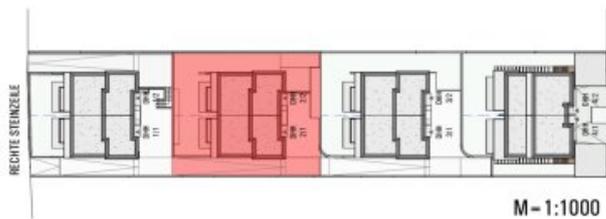
GARAGE



0 0,5 1m 2m 3m

M = 1:200
bei Ausdruck in A4

LAGE



GARAGE

NUTZFLÄCHE	380,71 m²
GARAGE	357,21 m ²
FAHRRAD-AR	17,02 m ²
STIEGE	6,48 m ²

NF ± 3%

Die vorliegenden Pläne sind nicht zum Anfertigen von Mäßen geeignet. Details hinsichtlich Statik, Haustechnik, Bauphysik sind nicht enthalten. Abschnitte der Nutzfläche & Raumhöhen sind nicht auszumessen. Eintragung dient der Illustration. Änderungen vorbehalten! Höhen Maß- & Flächenstauung ± 3%

VORABZUG

DATUM 17.05.2022
09:53:40

GEZ. YK

Der vorliegende Plan unterliegt dem Urheberrecht ©

Die Pläne werden ausschließlich in pdf Format geliefert !

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Großhöflein bei Eisenstadt, dem zauberhaften Herz des Burgenlands!

Im Rahmen eines Wohnbauprojektes mit insgesamt 8 Einheiten und einer großzügigen Fläche zwischen 113,41m² bis 137,95m² sowie 4 geräumigen Schlafzimmern. Hier werden Ihnen und Ihrer Familie ein Leben in purem Komfort und Stil erfüllt. Ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern oder jene, die Familienzuwachs planen. Das Projekt besticht durch insgesamt 8 Doppelhaushälften in wunderbarer Hanglage und heller Ausrichtung in das Wulkatal.

Die Wohnnutzflächen der unten drei Einheiten erstrecken sich über zwei Etagen und bietet mit insgesamt 4 Schlafzimmern bzw. 113,41m² genügend Raum für jeden Lebensabschnitt. Ob im großzügigen Garten, auf dem Balkon oder den Terrassen – hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen. Die obersten beiden Einheiten bestechen durch 137,95m² Nutzfläche auf 3 Etagen.

Inmitten einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet dieses Juwel genügend Raum für Ihre Träume und Entfaltung. Die vielen Zimmer sind wie eine leere Leinwand, die darauf wartet, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume wahr werden lassen und ein Zuhause schaffen, das perfekt zu Ihnen passt.

Die großzügigen Aussenflächen wie auch die Gartenfläche laden zum Verweilen und Entspannen ein – sei es bei gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden oder einfach nur beim Sonne tanken. Zusätzlich verwöhnen Sie ein Balkon und zwei Terrassen mit einem atemberaubenden Blick auf die malerische Landschaft.

Ein weiteres Highlight dieser Traumhäuser sind die moderne und energieeffiziente Ausstattung. Die Nutzung einer Luftwärmepumpe und die Beheizung über eine Fussbodenheizung garantieren nicht nur niedrige Energiekosten, sondern auch einen nachhaltigen Beitrag zur Umwelt. Das spiegelt sich auch in der äußerst effizienten Heizwärmebedarf Klasse (HWB) 36 kWh/m²a wieder.

Die solide Bauweise in Stahlbeton verleiht diesen Objekten nicht nur eine robuste Struktur, sondern sorgt auch für eine langfristige Werterhaltung. Die großzügigen Fensterelemente durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine luftige, offene Atmosphäre, die den Wohnraum mit der umgebenden Natur verbindet.

Die elektrischen Rolläden bzw. Raffstore Jalousien gewährleisten nicht nur einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz, sondern ermöglichen auch eine bequeme Steuerung des Lichts und der Privatsphäre in jedem Raum.

Jede Einheit verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten,

während die obersten beiden Einheiten mit Carportplätzen und einem Abstellraum ausgestattet sind – eine durchdachte Lösung für sicheren und komfortablen Fahrzeugzugang.

Die Tiefgarage erstreckt sich unter dem zweiten Doppelhaus und bietet sicheren und bequemen Zugang zu den Stellplätzen. Gleichzeitig ermöglicht die Zufahrtsstraße eine mühelose Anfahrt bis vor die Eingangstüren der unteren drei Häuser, wodurch der tägliche Komfort für die Bewohner gewährleistet ist.

Die Leerverrohrung für Klimavorbereitung in Wohn- und Schlafzimmer unterstreicht den modernen Anspruch dieses Hauses und bietet die Möglichkeit, ein individuelles Raumklima nach den persönlichen Bedürfnissen zu schaffen. Eine optional integrierbare PV-Anlage setzt auf erneuerbare Energiequellen und ermöglicht den Bewohnern, ihren eigenen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten, während sie gleichzeitig die Energiekosten reduzieren.

Die Lage dieses Objekts ist einfach unschlagbar – mit einem weitreichenden Fernblick und einem beruhigenden Grünblick, der Ihre Sinne täglich aufs Neue verzaubert. Die optimale Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem Ihren Zielen entgegenkommen. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie in unmittelbarer Nähe. Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung.

Präsentationsvideo: [hier klicken!](#)

Zuzüglich zum Verkaufspreis besteht der verpflichtende Erwerb von 2 Tiefgaragenstellplätzen pro Doppelhaushälfte zu je EUR 20.000,-. Abweichend dazu gilt bei Haus 4/1 sowie Haus 4/2 der verpflichtende Erwerb des Carport für 2 PKW Stellplätze in Höhe von Gesamt EUR 25.000,-.

Verfügbare Einheiten: 8 Doppelhaushälften in schlüsselfertiger Ausführung

- 1. Reihe:

Haus 1/1: 113,41m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 6,46m² Balkon, 15m² Terrasse, 33,15m² Garten, 2 Tiefgaragenstellplätze

Haus 1/2: 113,41m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 6,46m² Balkon, 15m² Terrasse, 34,18m² Garten, 2 Tiefgaragenstellplätze

- 2. Reihe:

Haus 2/1: 113,41m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 6,46m² Balkon, 15m² Terrasse, 37,95m² Garten, 2 Tiefgaragenstellplätze

Haus 2/2: 113,41m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 6,46m² Balkon, 15m² Terrasse, 130,62m² Garten, 2 Tiefgaragenstellplätze

- 3. Reihe:

Haus 3/1: 113,41m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 6,46m² Balkon, 15m² Terrasse, 33,56m² Garten, 2 Tiefgaragenstellplätze

Haus 3/2: 113,41m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 6,46m² Balkon, 15m² Terrasse, 121,35m² Garten, 2 Tiefgaragenstellplätze

- 4. Reihe:

Haus 4/1: 137,65m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 12,68m² Balkon, 43,14m² Terrasse, 74,06m² Garten, 2 Carportstellplätze

Haus 4/1: 137,65m² Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 12,68m² Balkon, 43,14m² Terrasse, 91,07m² Garten, 2 Carportstellplätze

Im Rahmen des Konjunkturpaket Wohnbau der Bundesregierungen können Sie jetzt Nebenkosten in Höhe von 1,1% Grundbucheintragungskosten sowie 1,2% Pfandrechtsgebühr in Form von EUR 16.500,- einsparen (nähere Details: <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>)

Preis ab EUR 638.000,- zzgl. 3,6% Vermarktungshonorar (inkl. 20%USt.)

Dieses einzigartige Zuhause in Großhöflein wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumimmobilie verzaubern.

Frau Julia Pauer, BSc, steht Ihnen für weitere Informationen unter +43 676 55 33 478 oder per E-Mail an pauer@viemmo.com gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Traumhaus willkommen zu heißen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

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