

**Lichtdurchflutetes und modernes Einfamilienhaus +  
Schlüsselfertig + Neubau + NÄHE WIEN + Raumhöhe  
3,00m + 4 Zimmer + Wohnessküche ca. 60m<sup>2</sup> + WFL 155m<sup>2</sup>  
+ Carport ca. 44m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 1587/64684**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2322 Zwölfaxing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	233,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	566.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien











# HAUS 3

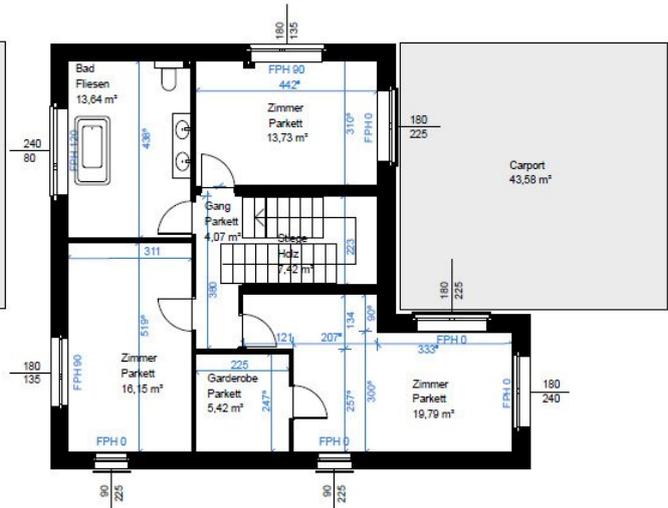
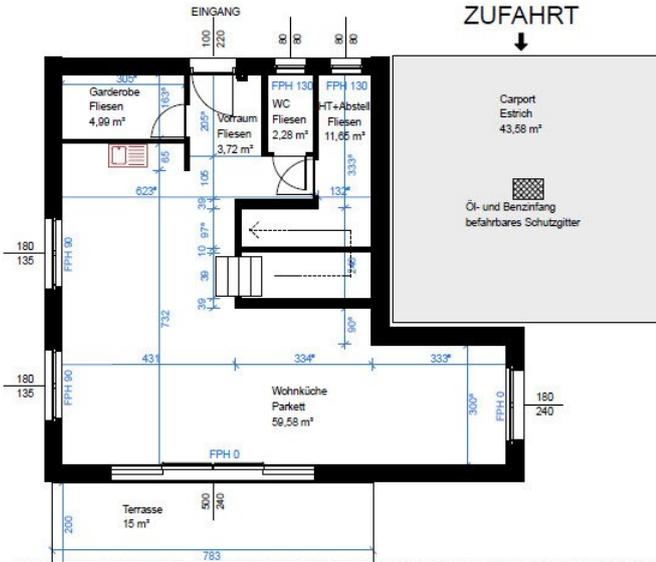


## Erdgeschoss

RAUMHÖHE: 3 Meter  
WNFL: 82,22m<sup>2</sup>

## Obergeschoss

RAUMHÖHE: 2,60 Meter  
WNFL: 72,80m<sup>2</sup>



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualität ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Therme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeträge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.

## Erdgeschoss

RAUMHÖHE: 3 Meter  
WNFL: 82,22m<sup>2</sup>

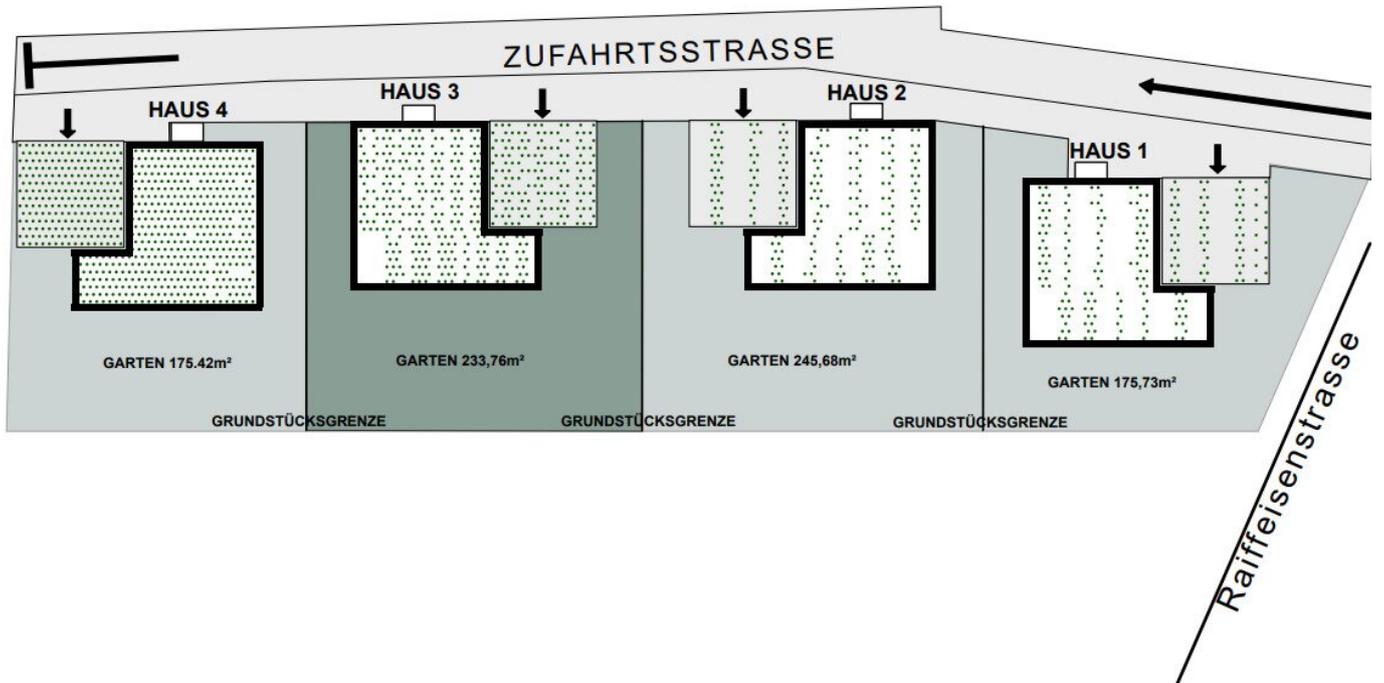
## Obergeschoss

RAUMHÖHE: 2,60 Meter  
WNFL: 72,80m<sup>2</sup>



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualität ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Therme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeträge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.

↓ = Zufahrt Carport



# HAUS 3

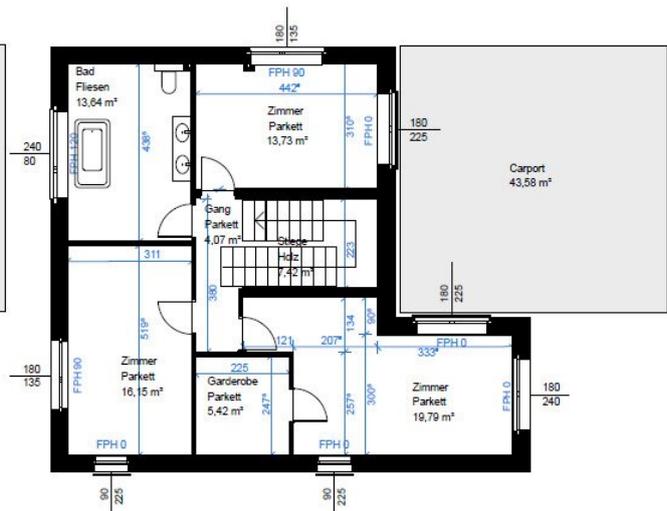
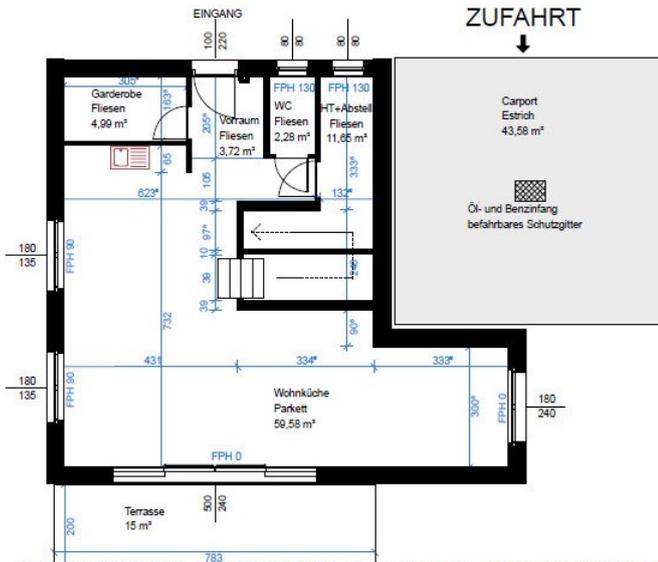


## Erdgeschoss

RAUMHÖHE: 3 Meter  
WNFL: 82,22m<sup>2</sup>

## Obergeschoss

RAUMHÖHE: 2,60 Meter  
WNFL: 72,80m<sup>2</sup>



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Therme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaummaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbälge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.

## Erdgeschoss

RAUMHÖHE: 3 Meter  
WNFL: 82,22m<sup>2</sup>



## Obergeschoss

RAUMHÖHE: 2,60 Meter  
WNFL: 72,80m<sup>2</sup>



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Theme - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Zwölfaxing, Niederösterreich. Hier erwartet Sie nicht nur ein Traumhaus, sondern ein Lebensgefühl, das durch die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Natur geprägt ist.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 155,00 m<sup>2</sup> bietet dieses Erstbezug-Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die vier lichtdurchfluteten Zimmer sind ideal geschnitten und schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es Ihnen, Ihre individuellen Wohnwünsche zu verwirklichen und Ihre persönliche Note in jeden Raum einzubringen und ist folgendermaßen aufgeteilt:

### **EG Raumhöhe 3,00m:**

- + Wohnessküche 59,58m<sup>2</sup>, mit Parkettboden ausgestattet
- + Vorraum mit Garderobenraum 3,72m<sup>2</sup> + 4,99m<sup>2</sup> sind 8,71m<sup>2</sup>; verflies
- + Heiztechnik/Abstellraum 11,65m<sup>2</sup>; mit Fenster ausgestattet, verflies
- + WC 2,28m<sup>2</sup>, verflies, mit Fenster ausgestattet

---

EG gesamt 82,22m<sup>2</sup>

- +Südterrasse 15,00m<sup>2</sup>
- + Carport 43,58m<sup>2</sup> Öl- und Benzinfang befahrenes Schutzgitter

### **OG Raumhöhe 2,60m:**

- + Vorraum 4,07m<sup>2</sup>, mit Parkettboden ausgestattet
- + Zimmer 1, 19,79m<sup>2</sup>, + Garderobenraum 5,42m<sup>2</sup>; mit Parkettboden ausgestattet, nach Süden gerichtet
- + Zimmer 2, 16,15m<sup>2</sup>, mit Parkettboden ausgestattet, südliche Ausrichtung
- + Zimmer 3 13,37m<sup>2</sup>, mit Parkettboden ausgestattet Nördliche Ausrichtung
- + Bad 13,6m<sup>2</sup>, mit Fenster ausgestattet, verflies

---

OG gesamt 72,80m<sup>2</sup>

### **AUSTATTUNG:**

- . Haus 3 - 155m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in Holzriegelbauweise
- . Hohe Räume: Erdgeschoss 3 Meter - Obergeschoss 2,6 Meter
- . bodentiefe Fenster mit großen Glasflächen (französischer Balkon)
- . Zweiflügelige Terrassenschiebetür 5 Meter breit mit großer Öffnung
- . Fenster mit Außenbeschattung (elektrische Raffstores)
- . Fassade außen Echtholz Fichte Natur mit Metall Elementen in schwarz
- . Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- . Eiche Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- . Armaturen und Bad/WC Ausstattung von Premium Herstellern nach Absprache mit dem Käufer

Fertigstellung Q3/2025

Die Luftwärmepumpe trägt nicht nur zur Nachhaltigkeit bei, sondern auch zu einer effizienten Energienutzung. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Sommertagen eine angenehme Kühle in Ihrem Zuhause genießen können. Das moderne Flachdach und die Verwendung von Holz geben dem Haus eine zeitgemäße und natürliche Ausstrahlung, die harmonisch in die Umgebung integriert ist.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer Busanbindung sowie ein Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell in der Stadt oder erreichen die umliegenden Gemeinden. Zudem finden Sie in der Umgebung eine Schule und einen Supermarkt, die den Alltag erleichtern und Ihnen kurze Wege bieten.

Zögern Sie nicht, dieses einmalige Angebot zu nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Zuhause in Zwölfaxing. Ihr neues Leben wartet auf Sie!

### **Kaufpreis HAUS 3: € 566.000,- Bestand und Lastenfrei**

Auf demselben über 2020 m<sup>2</sup> großem Grundstück befinden sich noch weitere 3 frei stehende Häuser

- **Haus 1** um € 550.000,-, 318 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- **Haus 2** um € 569.000,-, 388 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche RESERVIERT
- **Haus 4** um € 550.000,- 318 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Die Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage!

Gesetzliche Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.
- %Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**

**(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie

Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap