

## **Haus 6 - Coole Doppel- und Reihenhäuser im Grünen am Pool**



**Objektnummer: 7191/175**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3033 Altlangbach                 |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 88,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 145,47 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,56                          |
| Kaufpreis:                    | 439.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 200,00 €                         |
| USt.:                         | 20,00 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Wolf**

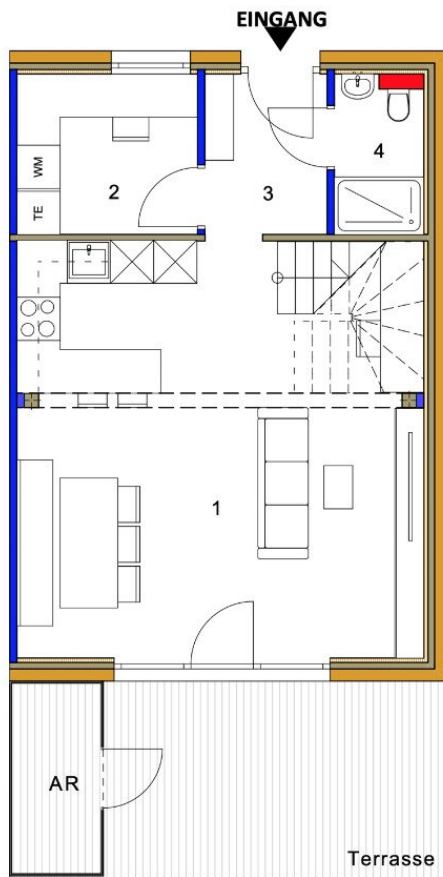
Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

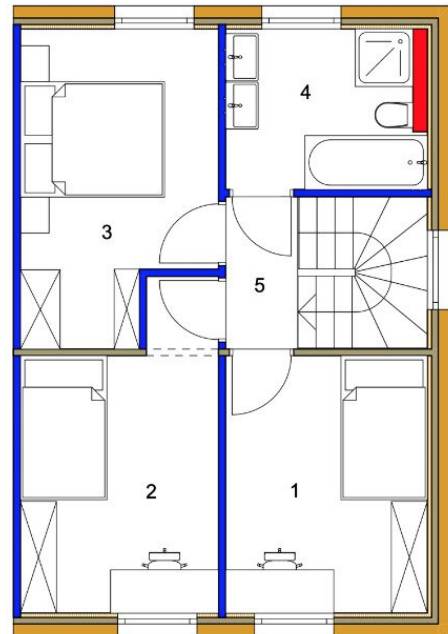






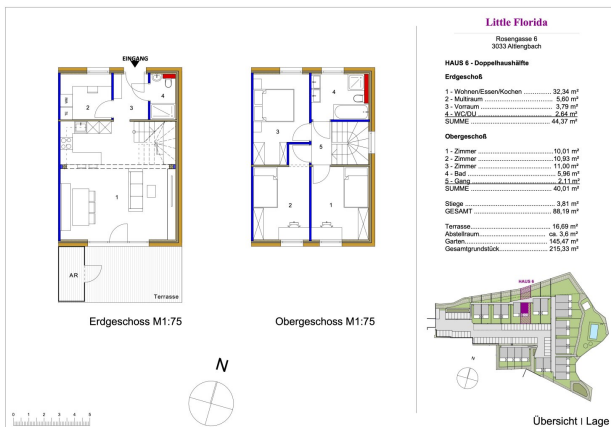


Erdgeschoss M1:75



Obergeschoss M1:75

## HAUS 6



## Little Florida

Rosengasse 6  
3033 Altengbach

### HAUS 6 - Doppelhaushälfte

#### Erdgeschoß

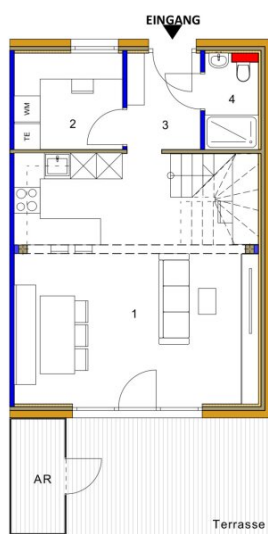
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| 1 - Wohnen/Essen/Kochen ..... | 32,34 m <sup>2</sup> |
| 2 - Multiraum .....           | 5,60 m <sup>2</sup>  |
| 3 - Vorraum .....             | 3,79 m <sup>2</sup>  |
| 4 - WC/DU .....               | 2,64 m <sup>2</sup>  |
| SUMME .....                   | 44,37 m <sup>2</sup> |

#### Obergeschoß

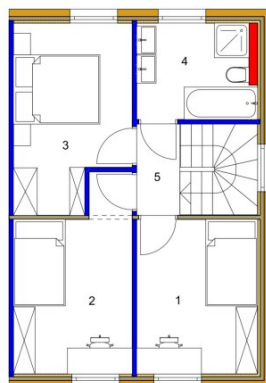
|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 1 - Zimmer ..... | 10,01 m <sup>2</sup> |
| 2 - Zimmer ..... | 10,93 m <sup>2</sup> |
| 3 - Zimmer ..... | 11,00 m <sup>2</sup> |
| 4 - Bad .....    | 5,96 m <sup>2</sup>  |
| 5 - Gang .....   | 2,11 m <sup>2</sup>  |
| SUMME .....      | 40,01 m <sup>2</sup> |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Stiege ..... | 3,81 m <sup>2</sup>  |
| GESAMT ..... | 88,19 m <sup>2</sup> |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Terrasse .....         | 16,69 m <sup>2</sup>   |
| Abstellraum .....      | ca. 3,6 m <sup>2</sup> |
| Garten .....           | 145,47 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtgrundstück ..... | 215,33 m <sup>2</sup>  |

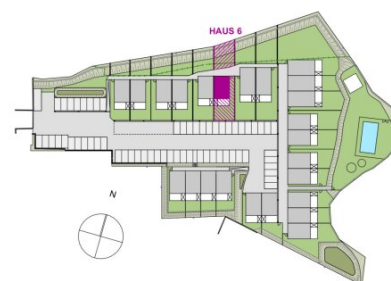


Erdgeschoss M1:75



Obergeschoss M1:75

N



Übersicht | Lage

# Objektbeschreibung

## Little Florida – Wohnen wie im Urlaub

Ihr Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen in einer modernen, familiengerechten Wohnanlage mit Pool kann in Erfüllung gehen!

Im Vorzeigeprojekt **Little Florida** entstehen 24 kompakte Häuser, die mit ihren optimierten Größen und Grundrissen allen Komfort bieten.

Allen Bewohnern steht folgender Komfort zur Verfügung:

Ausreichend Parkplätze, Fahrradabstellplätze, ein großer Gemeinschaftsgarten mit Grill- und Spielplatz sowie das Highlight: der **Gemeinschaftspool** mit ca. 50 m<sup>3</sup> Wasservolumen.

### Projektdaten zusammengefasst:

- 24 Eigenheime (Doppel- und Reihenhäuser) im Wohnungseigentum
- Gesamt ca. 2.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 7.800 m<sup>2</sup> Liegenschaftsgröße
- Gemeinschaftsgarten ca. 800 m<sup>2</sup>
- Zugeordnete Grundanteile gesamt ca. 3.800 m<sup>2</sup>

## Zuerst mieten – dann kaufen!

### Unser Mietkaufmodell: Der leistbare Weg zum Erwerb eines Eigenheimes.

- Baukosten- bzw. Finanzierungsbeitrag zw. 79.000 und 87.000 Euro je nach Hausgröße, der dem Kaufpreis voll angerechnet wird
- Miete inkl. USt : von 1.398 bis 1.528,- Euro/Monat (die dem Kaufpreis angerechnet wird) zzgl. Betriebspauschale ca. 250 Euro/Monat
- Unbefristete Mietverträge, Mietzins wertgesichert

- Kaufoption (kein Zwang!) nach 20 Jahren zum wertgesicherten Restwert
- Es besteht auch die Möglichkeit sofort oder innerhalb der 20 Jahre zu kaufen  
Hier muss allerdings die Umsatzsteuer der Baukosten aufgerechnet werden!

### **Sofort Kaufen - natürlich möglich!**

#### **Wählen Sie Ihr Wunschhaus und erwerben es gleich.**

- Wir beraten Sie gerne und bieten Ihnen eine maßgeschneiderte Finanzierung an
- Der Eigenmittelbedarf richtet sich nach der Bonität. Rechnen Sie aber mit einem Eigenmittelbedarf von 20% des Kaufpreises

### **Little Forida bietet optimierten Raum**

- 24 Häuser – Reihen und Doppelhäuser mit Terrasse und Garten
- Jedes Haus hat familiengerechte 3 Schlafzimmer, einen Wohnraum mit offener Küche, 1 geräumiges Bad mit Wanne, WC und Dusche, ein zweites WC mit Dusche sowie Abstellflächen
- Die Ausstattung ist gediegen und praktisch
- Moderne Bauweise (Fertigteilhäuser mit Massivholzkern)
- Die Heizung und das Warmwasser werden kostenoptimiert von einem gemeinsamen Heizhaus geliefert (Nahwärme).

## **Hinweis zur Datenweitergabe:**

Mit Absenden Ihrer Anfrage erklären Sie sich ausdrücklich damit einverstanden, dass Ihre angegebenen Kontaktdaten (Name, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) von der Hillinger Immobilien GmbH zum Zweck der weiteren Beratung und Abwicklung an den Eigentümer bzw. Bauträger der Immobilie weitergeleitet werden. Die Weitergabe erfolgt ausschließlich im Zusammenhang mit dem angefragten Objekt. So erhalten Sie Informationen und Angaben direkt aus erster Hand!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap