

**Großhöflein | Moderne Doppelhaushälfte - ERSTBEZUG | 5
Zimmer | Weitblick | Fasangasse (Haus 1/1)**



Objektnummer: 712

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7051 Großhöflein
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,41 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	30,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.732,50 €
Kaltmiete (netto)	1.575,00 €
Kaltmiete	1.575,00 €
USt.:	157,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

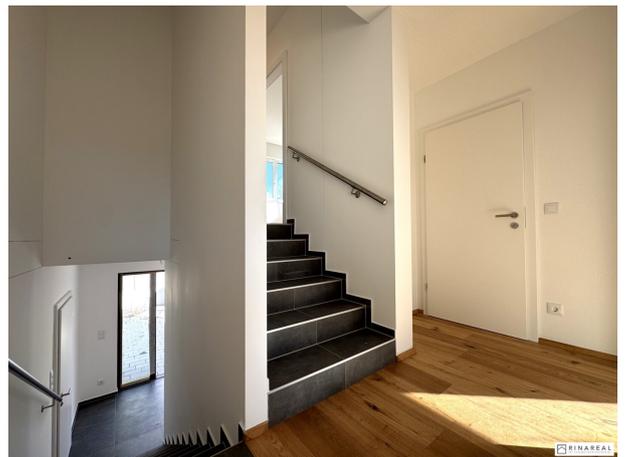


Katharina Hlawaty











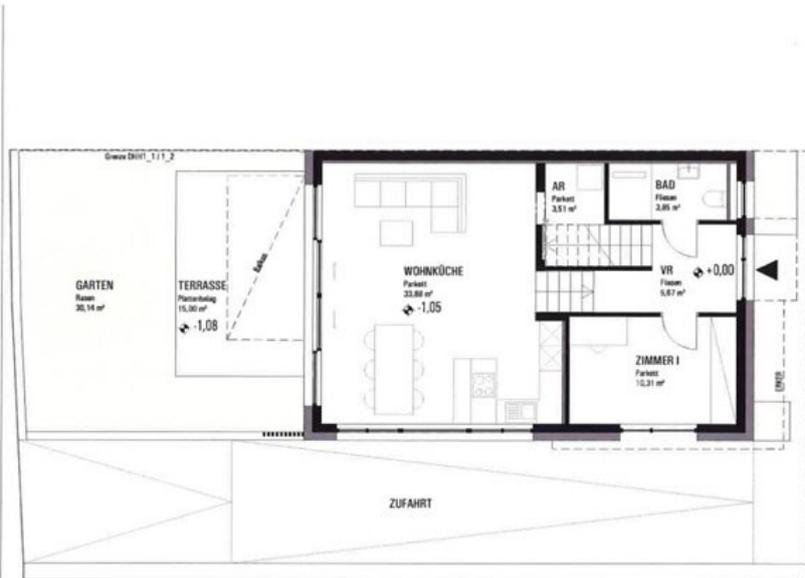






Grundrisse

Haus 1/1



DHH 1/1 ERDGESCHOSS

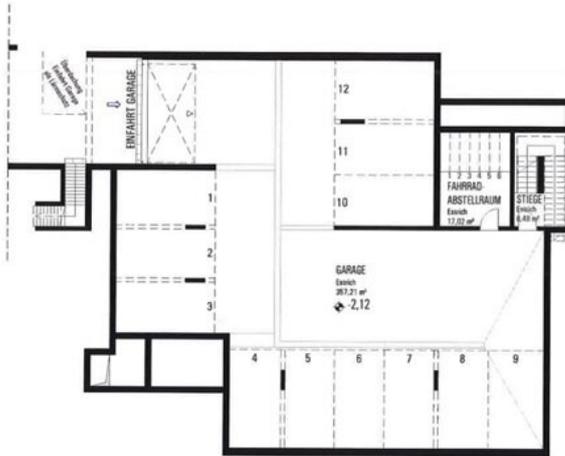
WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m²
VORRAUM	5,67 m ²
BAD	3,85 m ²
ZIMMER	10,31 m ²
WOHNKÜCHE	33,88 m ²
AR	3,51 m ²
GARTEN	30,14 m ²
TERRASSE	15,00 m ²
WNF ±3%	



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%	

GARAGE



GARAGE

NUTZFLÄCHE

380,71 m²

GARAGE
FAHRRAD-AR
STIEGE

357,21 m²

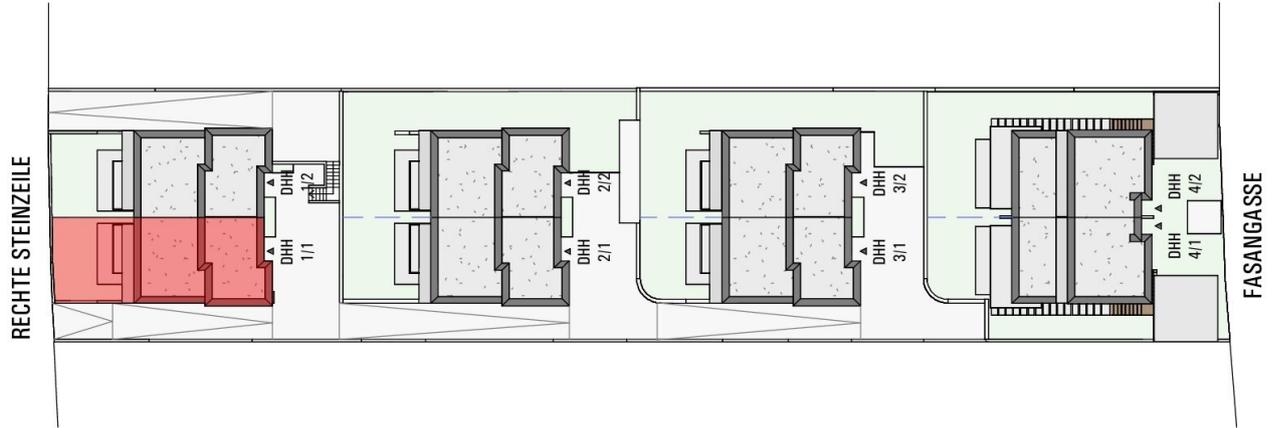
17,02 m²

6,48 m²

NF ± 3%



LAGE



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen acht schlüsselfertige Doppelhaushälften in herrlicher Hanglage mit unvergleichbarem Weitblick über den Schneeberg bis über die umliegenden Weinberge!

Diese modernen Doppelhaushälften vereinen stilvolle Architektur mit einer hochwertigen Ausstattung und bieten viel Platz für die ganze Familie. Bei dem Projekt wurde auf offene und helle Grundrisse gesetzt - lichtdurchflutete Wohnräume werden Realität. Terrassen, Balkone als auch Eigengärten schaffen eine Oase der Entspannung.

Die ruhige und naturnahe Umgebung von Großhöflein bietet Erholung pur und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung: Über die nahegelegene Autobahn A3 sowie den Bahnhof Müllendorf erreichen Sie rasch Mattersburg, Eisenstadt, Wiener Neustadt oder Wien. Hier finden Sie die richtige Balance aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort schätzen.

Haus 1/1:

[* LINK zur VIDEOBESICHTIGUNG ***](#)**

Es stehen Ihnen ca. 113,5 m² Wohnnutzfläche, sowie 15 m² Terrasse, ung. 33 m² Garten sowie ca. 6,5 m² Balkon zur Verfügung – aufgeteilt auf 2 Ebenen.

Zur Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 57 m²):

- Vorraum

- Offene & lichtdurchflutete Wohnküche (*keine Einbauküche vorhanden*)
 - mit Ausgang auf die Terrasse / in den Eigengarten (Ausrichtung S)

- Zimmer

- Badezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken und Fenster
- Abstellraum

1. OG (ca. 57 m²)

- 3 Zimmer
 - eines davon mit Ausgang auf einen eigenen Balkon

- Tageslicht Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC und WM/TR-Anschluss (ca. 10 m²)
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ausstattungshighlights:

- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnbereichen
- In den Bädern sowie im Eingangsbereich und in den Fluren graue Bodenfliesen aus Feinsteinzeug und Wandfliesen in Weiß
- Großzügige Bäder mit bodenbündiger Dusche und/oder Badewanne
- Armaturen aus Hansgrohe und Badmöbel von Laufen

- 3-fach isolierverglaste Fenster und Balkontüren und Aluminiumdeckschale
- Elektrische Rollläden und Raffstores als außenliegender Sonnenschutz
- Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- Luftwärmepumpe von Daikin zur Heizung und Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimavorbereitung in Wohn- und Schlafbereichen
- Leerverrohrung für Photovoltaik am Dach vorhanden
- Tiefgaragenstellplätze
- Vorbereitung für eine E-Ladestation in der Tiefgarage

Monatliche Miete: € 1.732,50 inkl. 10% USt. exkl. Betriebskosten

Pro Doppelhaus sind zwei Kfz-Stellplätze verpflichtend anzumieten, diese sind im Mietpreis noch nicht inkludiert. Bei den Häusern 1/1 bis 3/2 handelt es sich um Tiefgaragenstellplätze - Kostenpunkt zusammen brutto € 100 pro Monat (sohin brutto € 50 / Stellplatz).

[Hier kommen Sie zur Übersicht der verfügbaren Doppelhäuser auf unserer Homepage](#) **** Klick**

Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.500m
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