# Fasangasse (Haus 2/2) | Moderne Doppelhaushälfte - ERSTBEZUG | 5 Zimmer | Weitblick | schlüsselfertige Ausführung



**Objektnummer: 717** 

Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Doppelhaushälfte Art:

5

Land: Österreich

7051 Großhöflein PLZ/Ort:

Baujahr: 2025 **Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 113,41 m<sup>2</sup>

Zimmer: Bäder:

2 WC: 3 Balkone: 1 Terrassen: Stellplätze: 2

Garten: 130,62 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 40,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,75

Kaufpreis: 598.000,00€

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH Betriebsstraße II/ Obkekt 3B



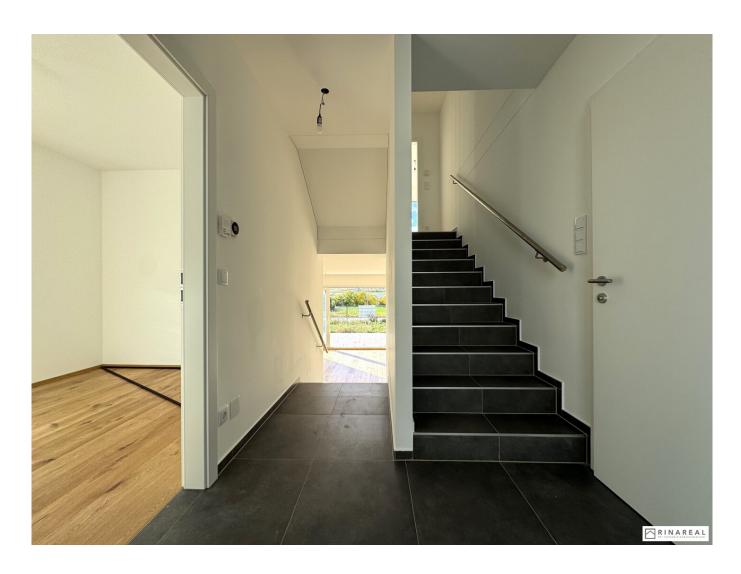






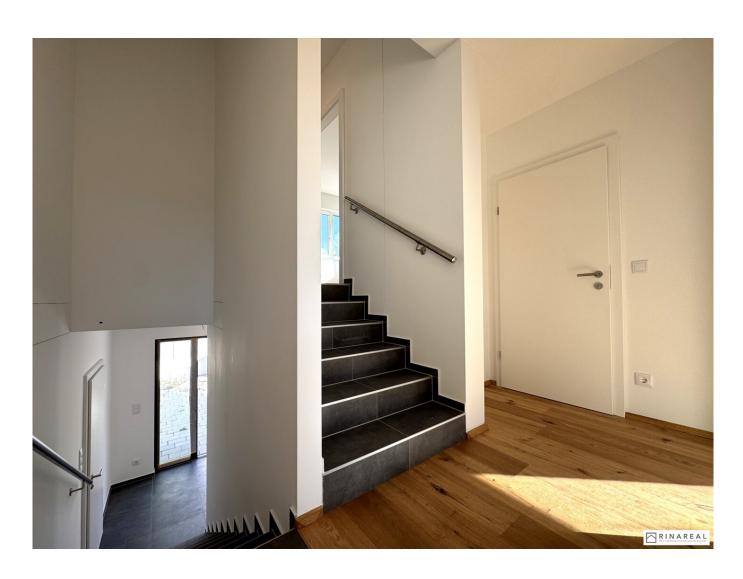


















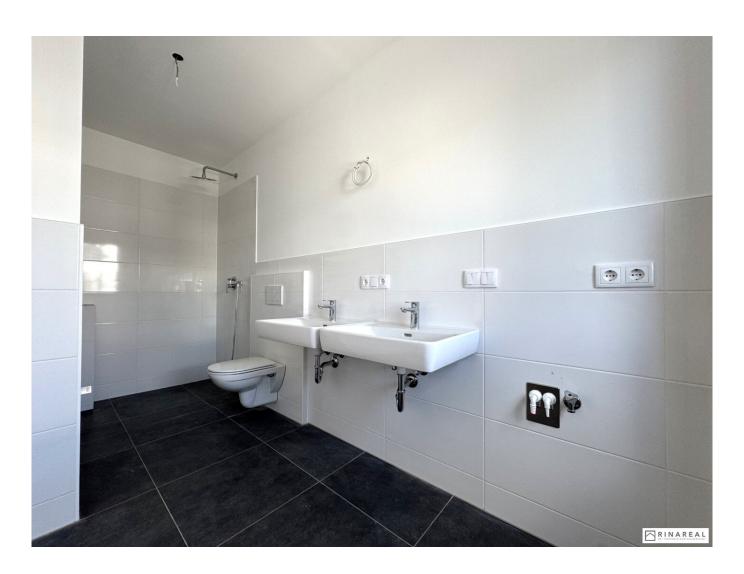
















### Grundrisse

### Haus 2/2



### DHH 2/2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m²
VORRAUM	5,67 m <sup>2</sup>
BAD	3,85 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,31 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	33,88 m²
AR	3,51 m²
GARTEN	127,55 m²
TERRASSE	15,00 m <sup>2</sup>
WNF ±3%	

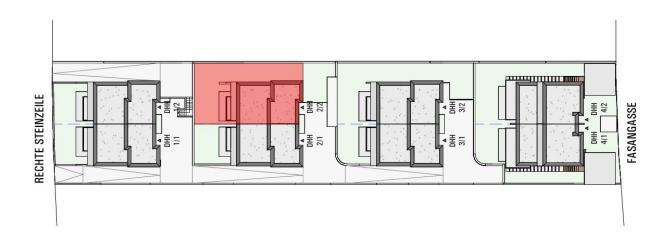
### DHH 2/2 OBERGESCHOSS



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



# **LAGE**



RINAREAL

### GARAGE



RINAREAL

### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf 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 Wohnträume 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 2/2:

### \*\*\* LINK zur VIDEOBESICHTIGUNG Haus 1/1 \*\*\*

Es stehen Ihnen ca. 113,5 m² Wohnnutzfläche, sowie 15 m² Terrasse, ung. 130 m² Garten sowie ca. 6,5 m² Balkon zur Verfügung – aufgeteilt auf 2 Ebenen.

Zur Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss (ca. 57 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- Offene & lichtdurchflutete Wohnküche
  - mit Ausgang auf die Terrasse / in den Eigengarten (Ausrichtung S)

Zimmer

Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken
Abstellraum
1. OG (ca. 57 m²)
• 3 Zimmer
∘ eines davon mit Ausgang auf einen eigenen Balkon
<ul> <li>Tageslicht Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC und WM/TR-Anschluss (ca. 10 m²)</li> </ul>
Separate Toilette mit Handwaschbecken
Ausstattungshighlights:
Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnbereichen
<ul> <li>In den Bädern sowie im Eingangsbereich und in den Fluren graue Bodenfließen aus Feinsteinzeug und Wandfließen in Weiß</li> </ul>
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 f
  ür eine E-Ladestation in der Tiefgarage

<u>Hier kommen Sie zur Übersicht der verfügbaren Doppelhäuser auf unserer Homepage \*\* Klick</u> \*\*.

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

<sup>\*</sup> Pro Doppelhaus sind zwei Kfz-Stellplätze verpflichtend zu erwerben. Bei den Häusern 1/1 bis 3/2 handelt es sich um Tiefgaragenstellplätze mit einem Gesamtwert von € 40.000 (entspricht € 20.000 pro Stellplatz). Diese sind im Kaufpreis noch nicht inkludiert.

<sup>\*\*</sup>Die Fotos sind Symbolfotos von Haus 1/1.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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