TRAUMHAFTER AUSBLICK | Moderne Doppelhaushälfte - ERSTBEZUG | 5 Zimmer | Großhöflein - Fasangasse (Haus 4/1)

Objektnummer: 714

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:	137,65 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	74,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.999,09 €
Kaltmiete	1.999,09 €
USt.:	199,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Hlawaty

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

Grundrisse

Haus 4/1

DHH 4/1 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE EG	**53,20 m²**
WOHNZIMMER	27,63 m²
KÜCHE	9,74 m²
GANG	10,29 m²
WC	2,52 m²
SPEIS	3,02 m²
BALKON	16,88 m²

WNF ± 3%

DHH 4/1 OBERGESCHOSS

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

WNF ± 3%

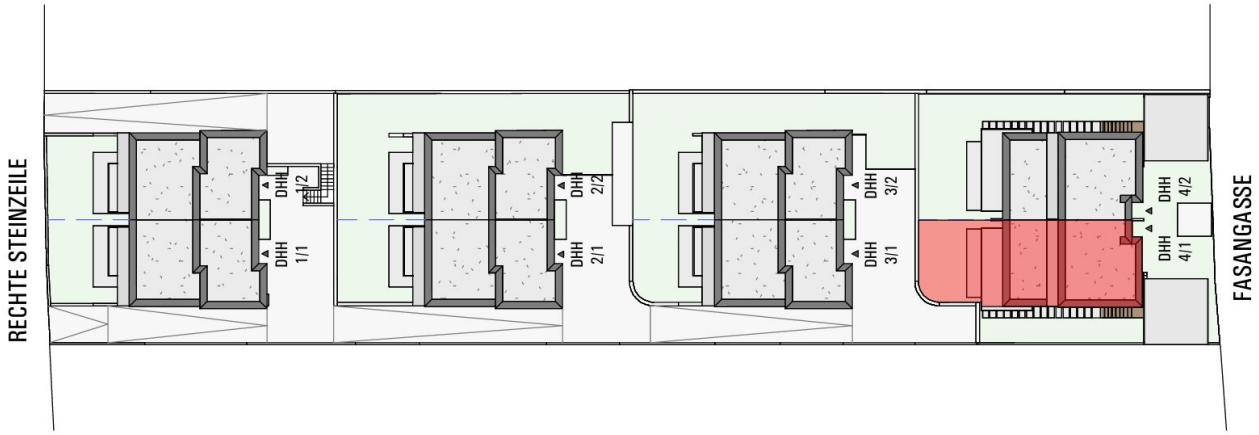
DHH 4/1 UNTERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE UG	**55,31 m²**
KELLER - I	12,86 m²
KELLER - II	14,20 m²
KELLER - III	11,36 m²
FLUR	5,38 m²
BAD	5,43 m²
TECHNIK	6,08 m²
GARTEN	74,06 m²
TERRASSE	16,80 m²

WNF ± 3%

RINAREAL
Ihr Immobiliendienstleister

LAGE



RINAREAL

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 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 4/1:

Es stehen Ihnen ca. 137,5 m² Wohnnutzfläche, zwei Terrassen zusammen mit ca. 43 m², ung. 74 m² Garten sowie ca. 17 m² Balkon zur Verfügung – aufgeteilt auf 3 Ebenen.

Zur Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 53 m²):

- Großzügiger Eingangsbereich
- Offene & lichtdurchflutete Wohnküche *(keine Einbauküche vorhanden)*
    - mit Ausgang auf den Balkon (Ausrichtung S)
- Speis / Abstellraum – direkt an die Küche angrenzend
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

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

1. OG (ca. 29 m²)

- Master Bedroom
    - mit Ausgang auf die Terrasse mit tollem Weitblick
- Tageslicht Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC.

UG (ca. 55 m²)

- 3 Zimmer
    - Zwei davon verfügen über direkten Ausgang auf die Terrasse / in den Eigengarten
- Tageslicht Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC
- Abstell- 7 Technikraum mit WM/TR-Anschluss

Ausstattungshighlights:

- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnbereichen
- In den Bädern sowie im Eingangsbereich und in den Fluren graue Bodenfließen aus Feinsteinzeug und Wandfließen 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
- 2 geräumige Carports
- Vorbereitung für eine E-Ladestation im Carport

**Die Fotos sind Symbolfotos von Haus 4/2.*

Für die Häuser 4/1 und 4/2 sind jeweils 2 Carportstellplätze vorgesehen - diese sind im Mietpreis bereits inkludiert.

*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 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