

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



**Objektnummer: 714**

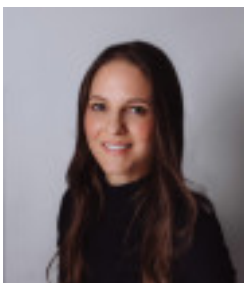
**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## 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**

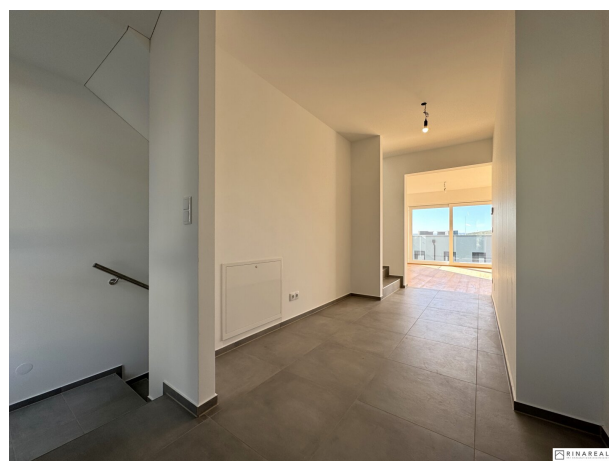






















## Grundrisse

### 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%	

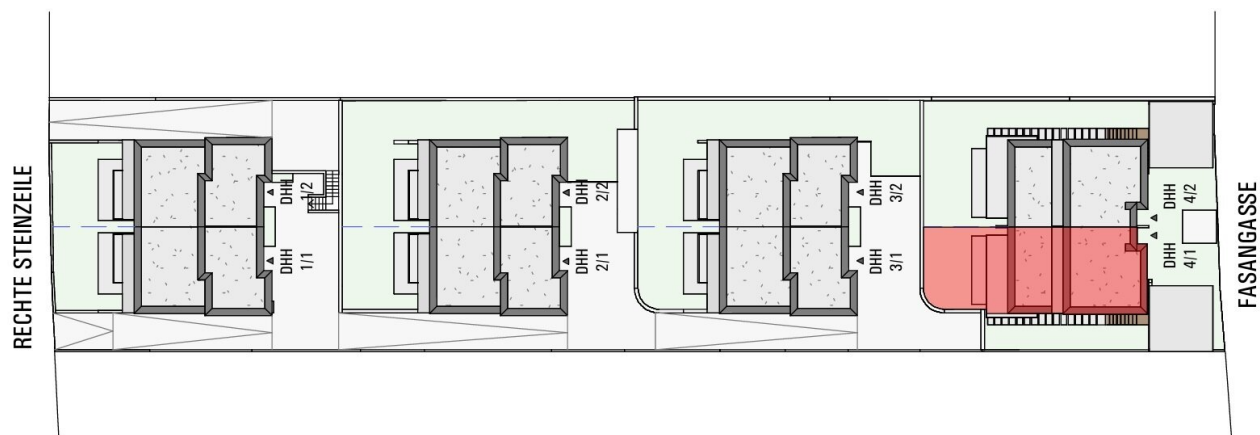


#### DHH 4/1 UNTERGESCHOSS

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%	



# 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 4/1:***

Es stehen Ihnen ca. 137,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, zwei Terrassen zusammen mit ca. 43 m<sup>2</sup>, ung. 74 m<sup>2</sup> Garten sowie ca. 17 m<sup>2</sup> Balkon zur Verfügung – aufgeteilt auf 3 Ebenen.

Zur Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss (ca. 53 m<sup>2</sup>):**

- 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

#### Ausstattungs Highlights:

- 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
- 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](tel:+436641424164) oder [katharina@rinareal.at](mailto: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