

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



Objektnummer: 711

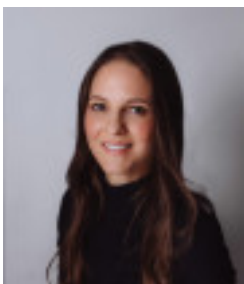
**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

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
Kaufpreis:	685.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

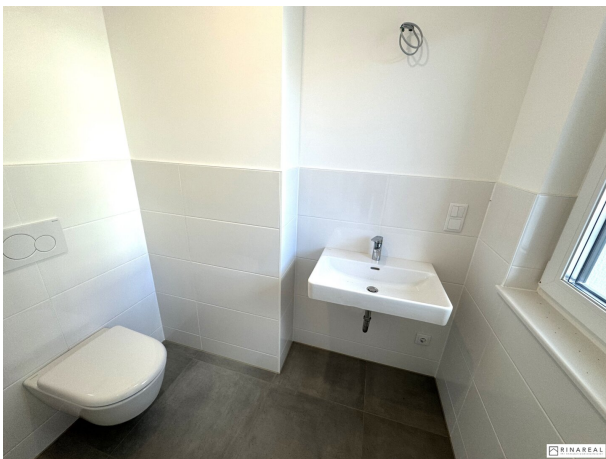


Katharina Hlawaty

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



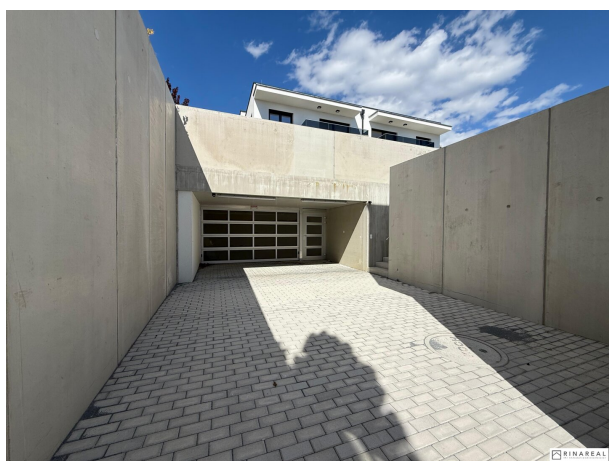




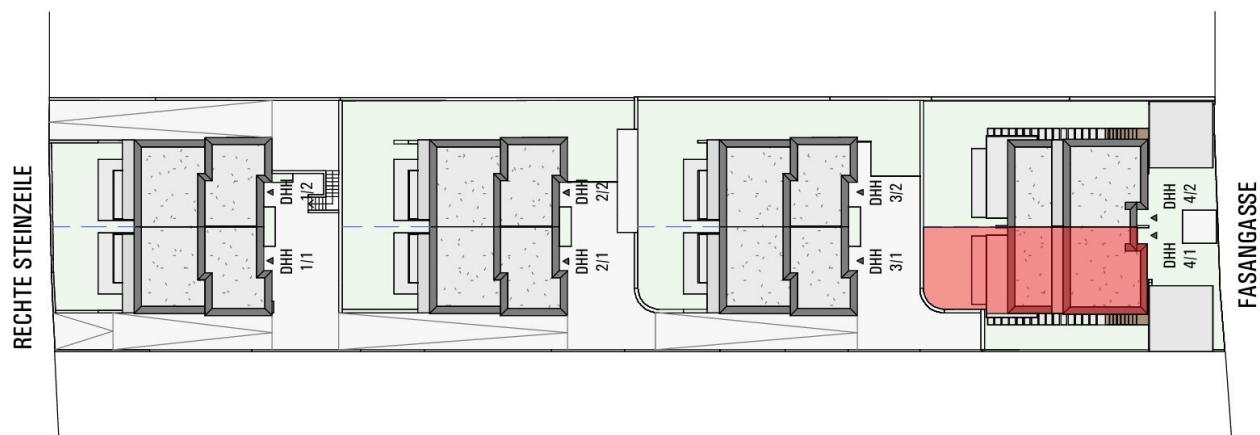








LAGE



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%	

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 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 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
 - 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)

- Masterbedroom
 - 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

** Für Haus 4/1 und 4/2 sind Carportstellplätze mit einem Gesamtwert von € 20.000 vorgesehen (entspricht € 10.000 pro Stellplatz). Diese sind im Kaufpreis 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 - 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 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