## 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:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:137,65 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 3
Balkone: 1

Terrassen: 2
Stellplätze: 2

**Garten:** 74,06 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 35,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,69 Kaufpreis: 685.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Ihr Ansprechpartner**



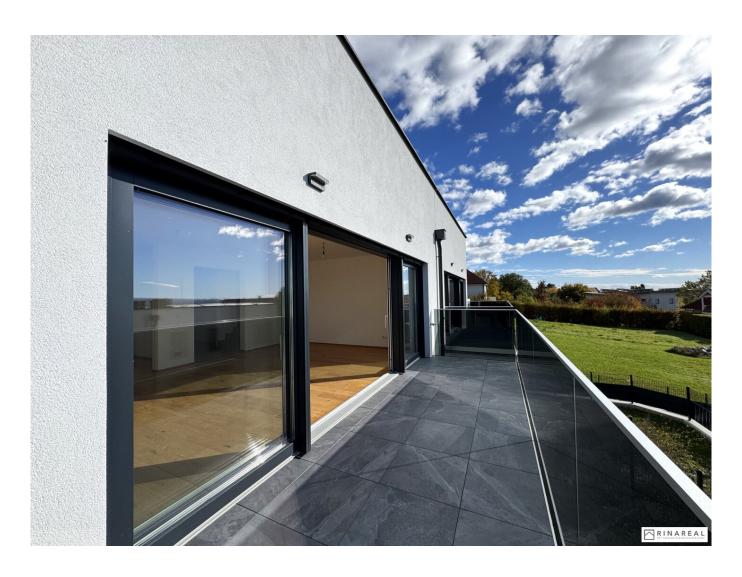
### **Katharina Hlawaty**

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



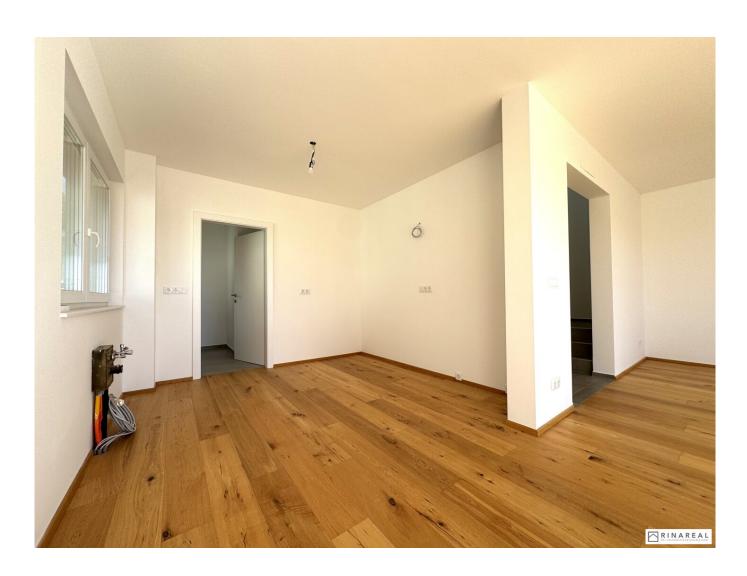












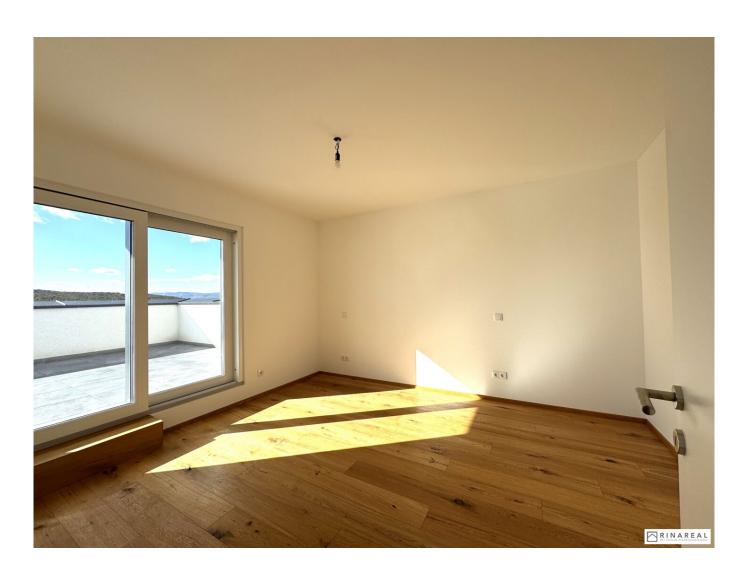






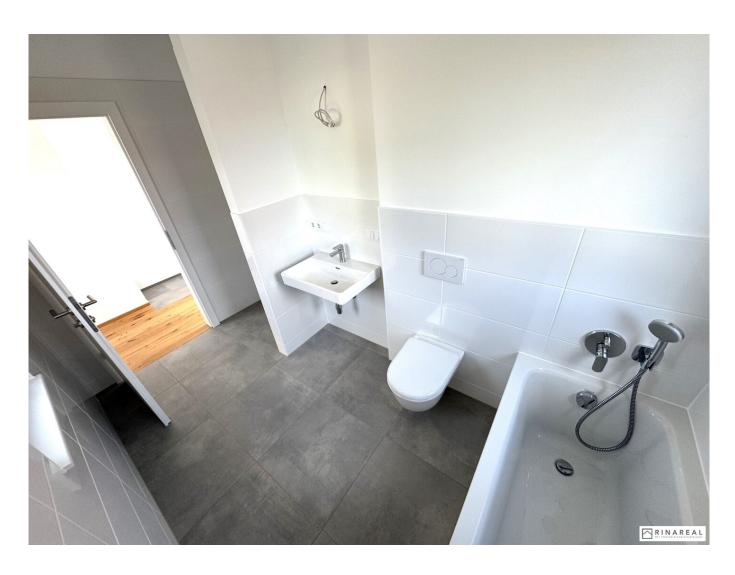




















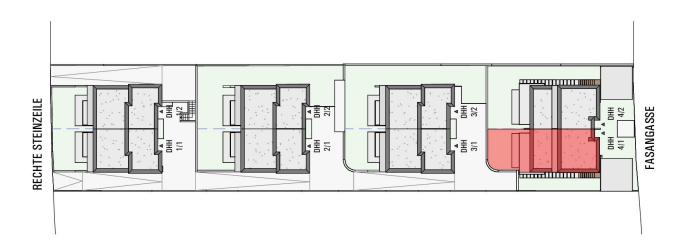








# **LAGE**



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 m <sup>2</sup>
WC	2,52 m²
SPEIS	3,02 m <sup>2</sup>
BALKON	16,88 m²
WNF ± 3%	



### DHH 4/1 OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLACHE OG	29,08 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
OG	29,08 m²
WNE - 19	



### DHH 4/1 UNTERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE UG	55,31 m²
KELLER - I	12,86 m²
KELLER - II	14,20 m <sup>2</sup>
KELLER - III	11,36 m <sup>2</sup>
FLUR	5,38 m <sup>2</sup>
BAD	5,43 m²
TECHNIK	6,08 m²
GARTEN	74,06 m²
TERRASSE	16,80 m²
WNF ± 3%	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 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 m<sup>2</sup>):

- 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
<ul> <li>mit Ausgang auf die Terrasse mit tollem Weitblick</li> </ul>
Tageslicht Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC.
UG (ca. 55 m²)
• 3 Zimmer
<ul> <li>Zwei davon verfügen über direkten Ausgang auf die Terrasse / in den Eigengarten</li> </ul>
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 f
  ür Photovoltaik am Dach vorhanden
- 2 geräumige Carports
- Vorbereitung f
  ür 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.

<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: <u>+43 664 14 24 164</u> 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