

**Großhöflein | Moderne Doppelhaushälfte - ERSTBEZUG | 5 Zimmer | Weitblick | schlüsselfertige Ausführung | Rechte Steinzeile (Haus 3/1)**



 RINAREAL  
Immobilienentwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH

**Objektnummer: 710**

**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:	113,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	33,56 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

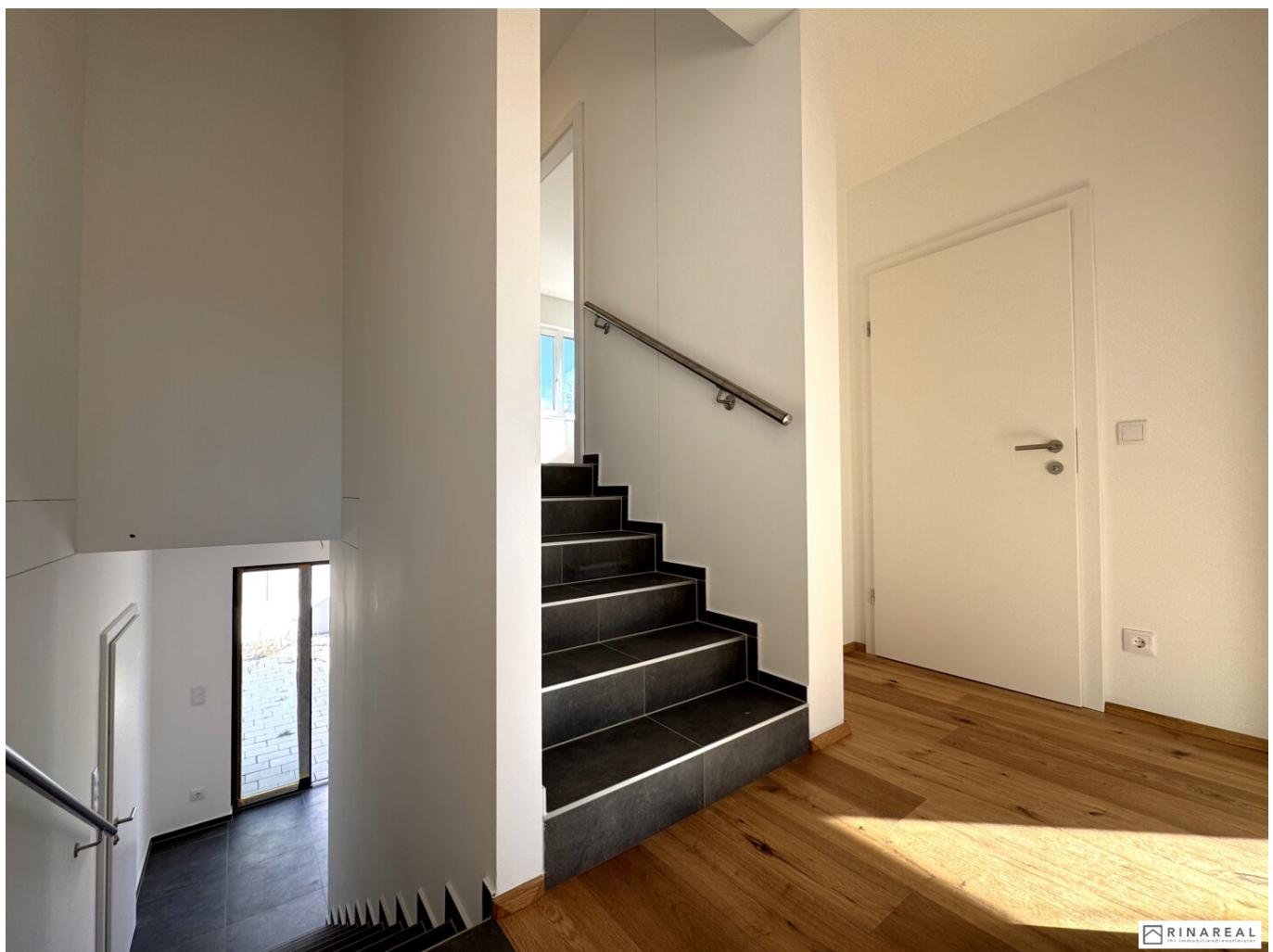
RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Objekt 3B





RINAREAL  
REAL ESTATE AGENTUR





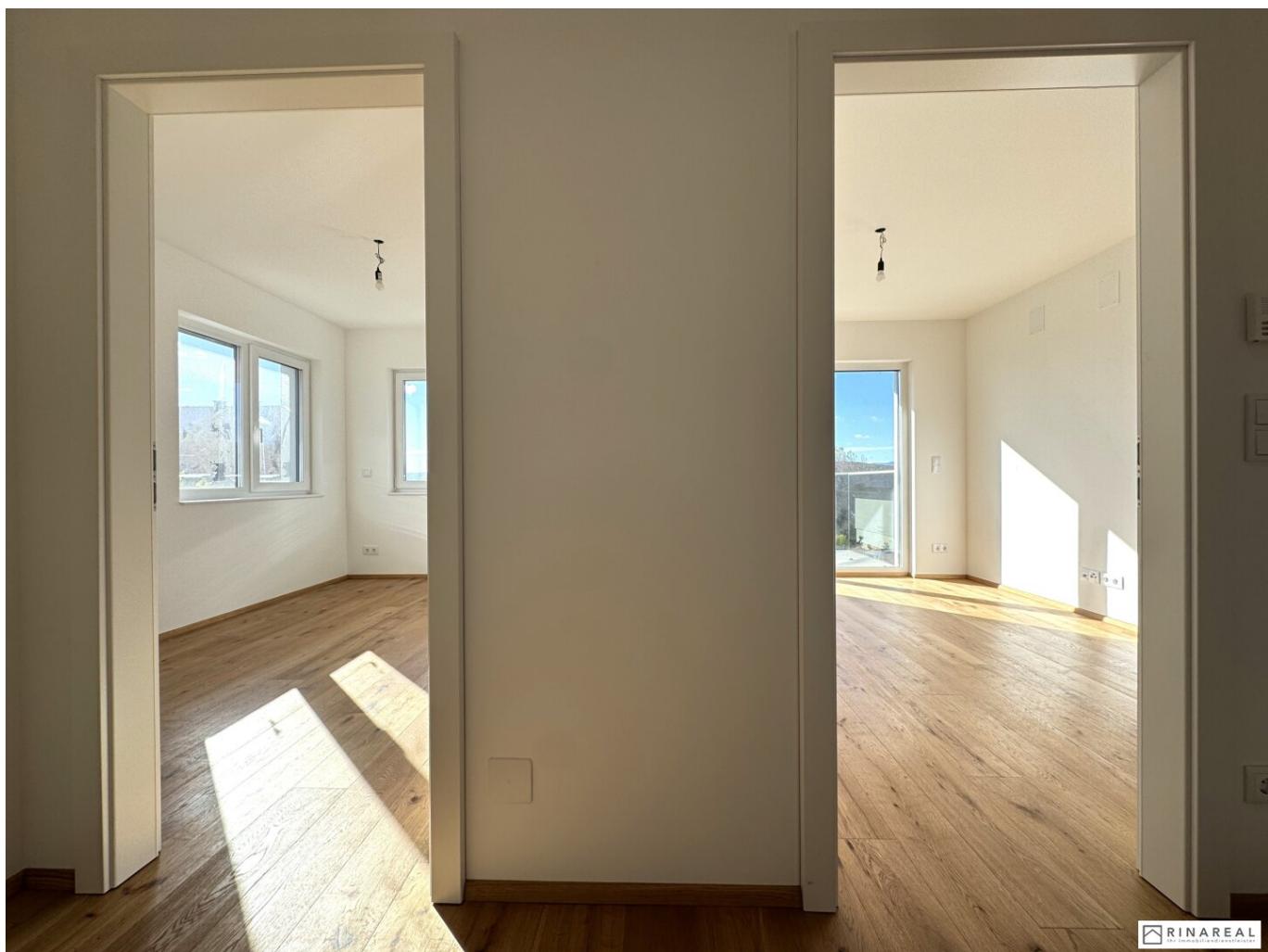
RINAREAL



RINAREAL



RINAREAL

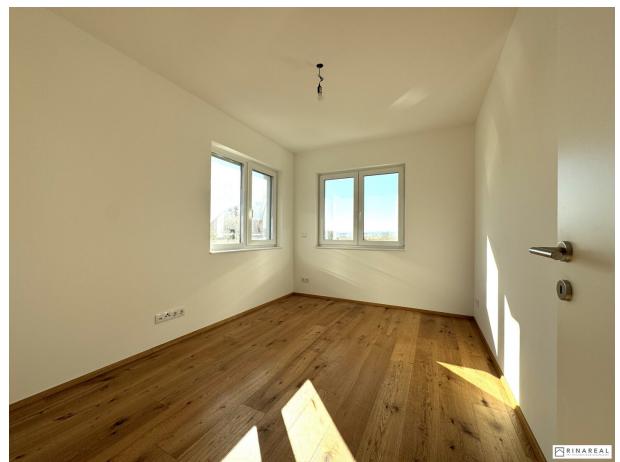


RINAREAL





RINAREAL  
REAL ESTATE PHOTOGRAPHY



RINAREAL  
REAL ESTATE PHOTOGRAPHY

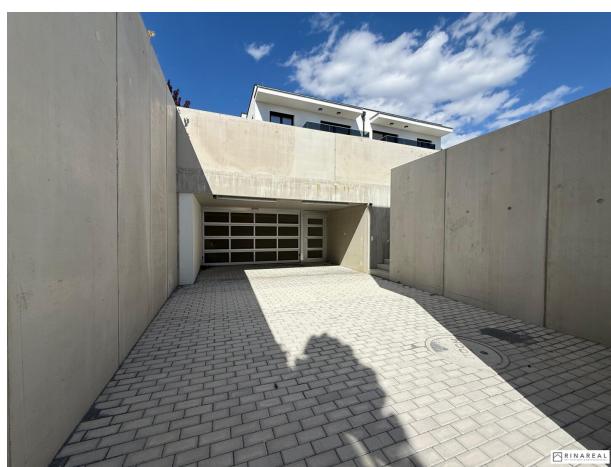


 RINAREAL  
REAL ESTATE AGENTURE





RINAREAL  
REAL ESTATE AGENTUR



RINAREAL

## Grundrisse

### Haus 3/1



### DHH 3/1 ERDGESCHOSS

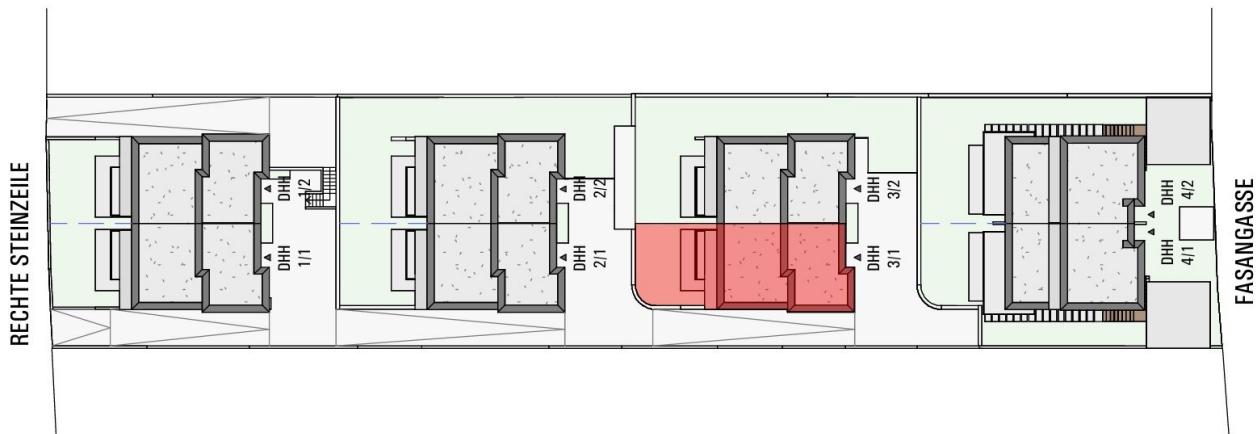
WOHNNUTZFLÄCHE EG	57,22 m <sup>2</sup>
VORRAUM	5,67 m <sup>2</sup>
BAD	3,85 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,31 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	33,88 m <sup>2</sup>
AR	3,51 m <sup>2</sup>
GARTEN	30,67 m <sup>2</sup>
TERRASSE	15,00 m <sup>2</sup>
WNF ± 3%	

### DHH 3/1 OBERGESCHOSS

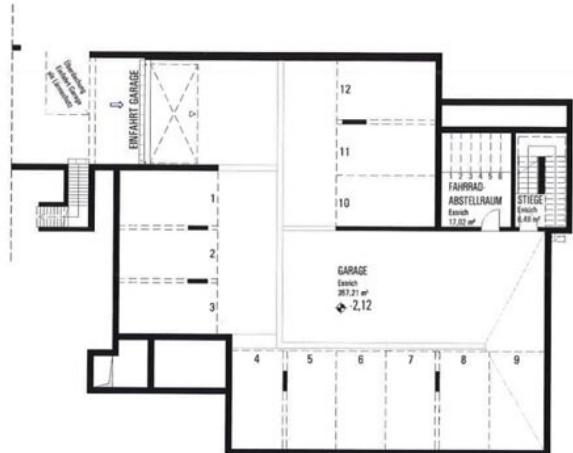


WOHNNUTZFLÄCHE OG	56,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER-II	11,31 m <sup>2</sup>
ZIMMER-III	14,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER-IV	13,07 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
BAD	10,59 m <sup>2</sup>
GANG	4,21 m <sup>2</sup>
PODEST	0,94 m <sup>2</sup>
BALKON	6,46 m <sup>2</sup>
WNF. GESAMT	114,10 m <sup>2</sup>
EG	57,22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

# LAGE



## GARAGE



## GARAGE

### NUTZFLÄCHE

380,71 m<sup>2</sup>

GARAGE

357,21 m<sup>2</sup>

FAHRRAD-AR

17,02 m<sup>2</sup>

STIEGE

6,48 m<sup>2</sup>

NF ± 3%

M - 1:200  
Bei Ausdruck in A4

# 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 3/1:**

**\*\*\* [LINK zur VIDEOBESICHTIGUNG Haus 1/1](#) \*\*\***

Es stehen Ihnen ca. 113,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, sowie 15 m<sup>2</sup> Terrasse, ung. 33,5 m<sup>2</sup> Garten sowie ca. 6,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

- 3 Zimmer
  - eines davon mit Ausgang auf einen eigenen Balkon
- Tageslicht Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC und WM/TR-Anschluss (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

## Ausstattungshighlights:

- 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
- Tiefgaragenstellplätze
- Vorbereitung für eine E-Ladestation in der Tiefgarage

\* 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.

\*\*Die Fotos sind Symbolfotos von Haus 1/1.

[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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **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