

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



**Objektnummer: 725**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7051 Großhöflein
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	33,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.685,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.531,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.531,82 €
<b>USt.:</b>	153,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

















## Grundrisse

### Haus 3/1



### DHH 3/1 ERDGESCHOSS

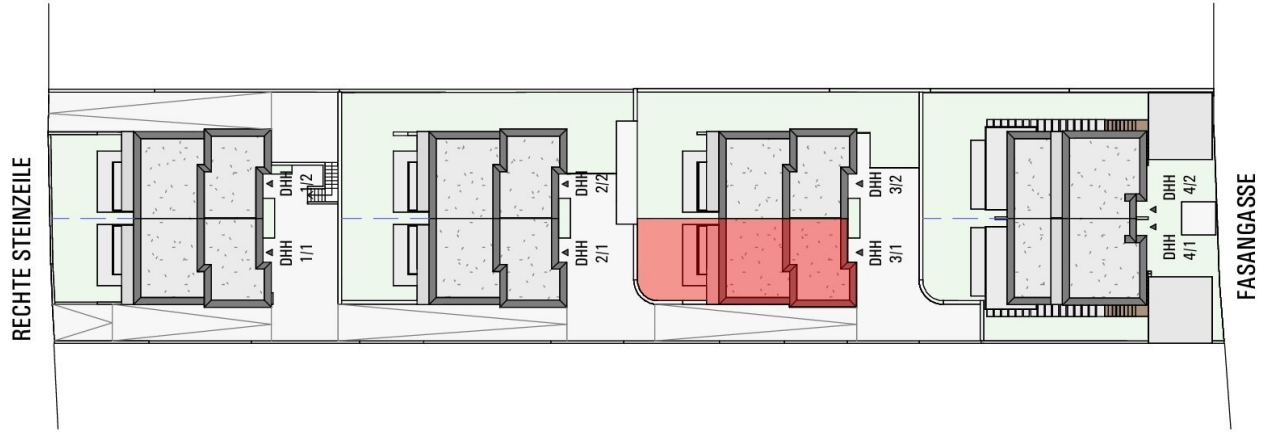
<b>WOHNNUTZFLÄCHE EG</b>	<b>57,22 m<sup>2</sup></b>
VORRAUM	5,67 m <sup>2</sup>
BAD	3,85 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,31 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	33,88 m <sup>2</sup>
AR	3,51 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN</b>	<b>30,67 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
<b>WNF ±3%</b>	



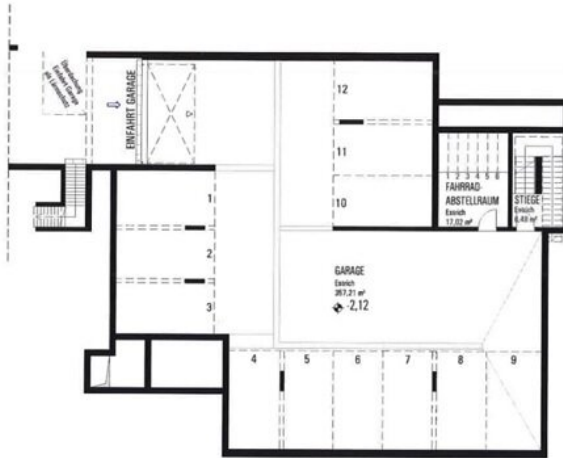
### DHH 3/1 OBERGESCHOSS

<b>WOHNNUTZFLÄCHE OG</b>	<b>56,88 m<sup>2</sup></b>
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>
<b>BALKON</b>	<b>6,46 m<sup>2</sup></b>
<b>WNF. GESAMT</b>	<b>114,10 m<sup>2</sup></b>
EG	57,22 m <sup>2</sup>
OG	56,88 m <sup>2</sup>
<b>WNF ±3%</b>	

# LAGE



# GARAGE



## GARAGE

NUTZFLÄCHE

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

GARAGE  
FAHRRAD-AR  
STIEGE

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

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

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

NF ± 3%



## 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 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 (*keine Einbauküche vorhanden*)
  - 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

**Monatliche Miete: € 1.685,00 inkl. 10% USt.** exkl. Betriebskosten - diese belaufen sich mtl. voraussichtlich auf € 220 (inkl. 10% USt.) // auf Grund von Erfahrungswerten angegeben und auf keinen Fall bindend! Variieren bei Neubau/Erstbezug in den ersten drei Jahren stärker, bis sie sich nach ein paar Jahren einpendeln.

***Pro Doppelhaus sind zwei Kfz-Stellplätze verpflichtend anzumieten, diese sind im Mietpreis noch nicht inkludiert. Bei den Häusern 1/1 bis 3/2 handelt es sich um Tiefgaragenstellplätze - Kostenpunkt zusammen brutto € 100 pro Monat (sohin brutto € 50 / Stellplatz).***

*\*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 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 <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