

**WOHNEN im WIENERWALD – Baugrund für Premium Holz  
Massivhaus im Chalet Stil**



**Objektnummer: 8473/93**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mittlere Wöglerin
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Stangau
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Harald Winter**

Winter Immobilien & Investments  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden

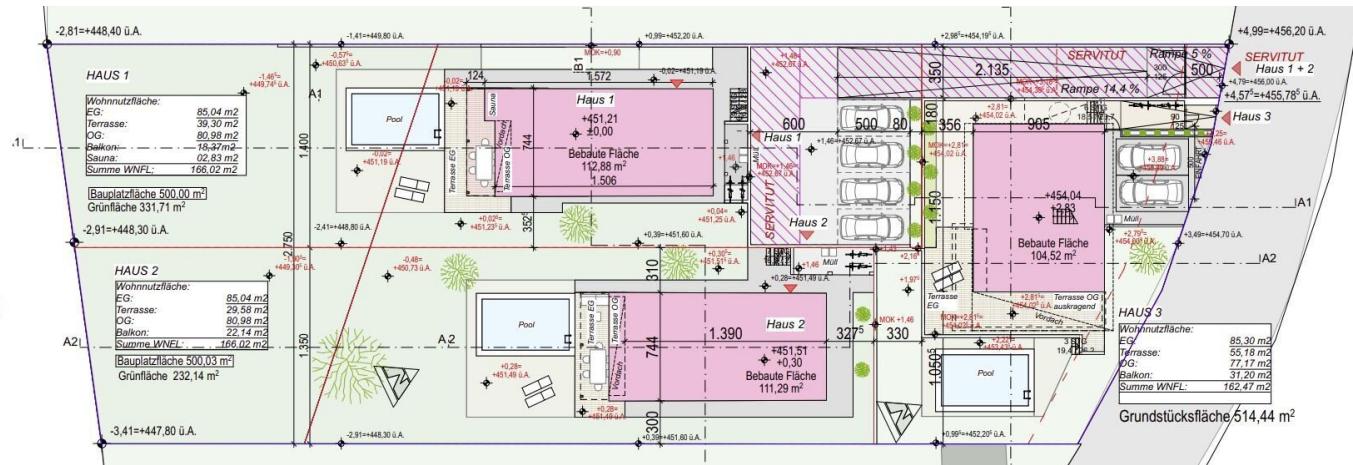
T +43 664 639 22 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

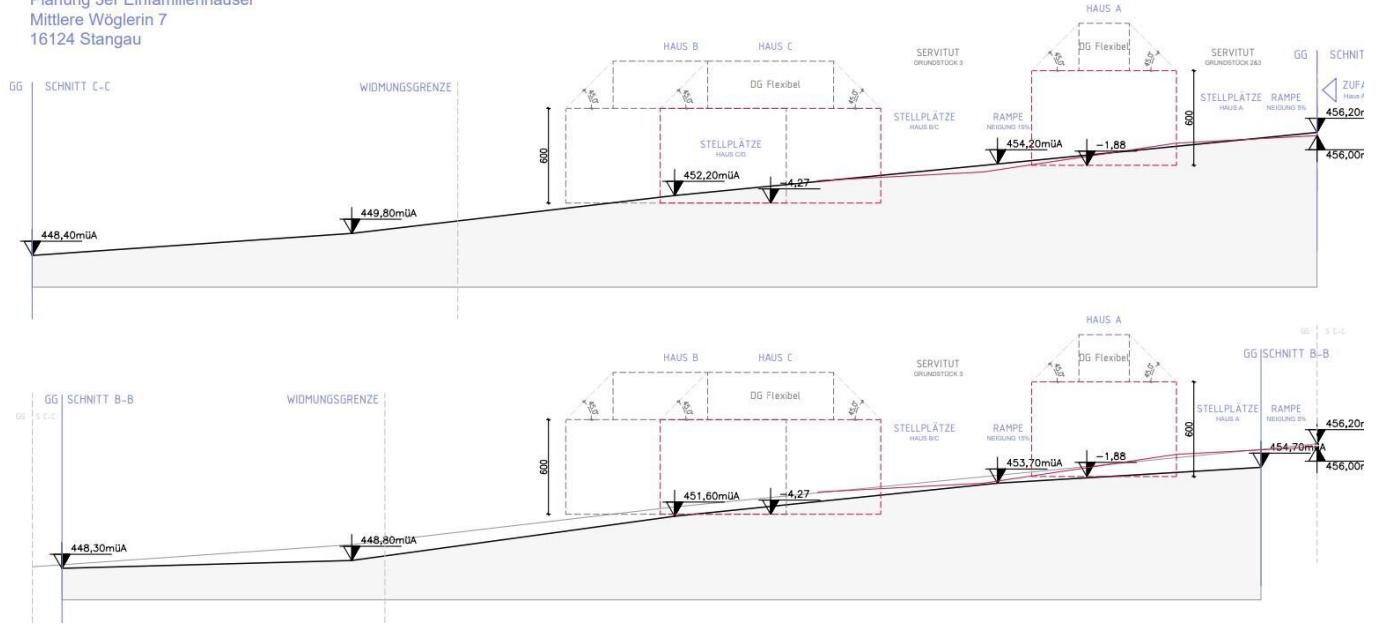








Planung 3er Einfamilienhäuser  
Mittlere Wöglnerin 7  
16124 Stangau



# Objektbeschreibung

Das Projekt überzeugt durch Flexibilität (unterschiedliche Kauf- und Ausbauoptionen), Exklusivität, und eine persönliche, vollumfängliche Projekt- und Kundenbetreuung

## Flexibilität:

Je nach Kundenwunsch stehen unterschiedliche Kaufoptionen zur Verfügung:

**Kaufoption „BASIC“:** Die Kaufoption „Basic“ sieht vor, dass Sie das Grundstück, die einreichfähige Planungsunterlagen und die Herstellung der Allgemeinflächen samt Infrastruktur erwerben, die anschließende Bebauung organisieren Sie sich – entsprechend der Planungs- und Ausführungsvorgaben - selbst.

**Kaufpreise für Kaufoption „BASIC“:** für Grundstück + Leistungen des Pakets „Basic“

Grundstück 1: 515m<sup>2</sup> Grundfläche: € 270.000.-

Grundstück 2: 831m<sup>2</sup> Grundfläche: € 410.000.-

Grundstück 3: 732 m<sup>2</sup> Grundfläche: € 425.000.-

Der im Inserat angegebene Kaufpreis bezieht sich auf die Kaufoption "BASIC" für das Grundstück 1 (515 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) inkl. einreichfähigen Plan zur Bebauung des Grundstücks (Einreichpläne) sowie die Herstellung der umfangreichen Allgemeinflächen (Geländeherstellung lt. Planung, Zufahrtsbereiche, Einfriedungen, Stützmauern, u.v.m.) samt Infrastruktur (Kanal, Strom,..) bis zur Grundstücksgrenze (Kanal, Strom,..).

**Kaufoption „ALL INCLUSIVE“:** Entscheiden Sie sich für die Kaufoption „All Inclusive“ erwerben Sie zusätzlich zum Grundstück auch das Haus in der gewünschten Ausbaustufe (belagsfertig oder schlüsselfertig).

**Kaufpreise für Kaufoption „ALL INCLUSIVE“:** ab 1.030.000.- Euro (für 162m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

Die derzeitige Planung für die Wohnhäuser sieht Wohnnutzflächen zwischen 162 und 166m<sup>2</sup> pro Wohnhaus vor. Kundenspezifische Anpassungen (Reduktion Wohnfläche,

Ausführungsdetails,...) sind derzeit noch möglich, sofern diese das Erscheinungsbild des Gesamtprojektes nicht negativ beeinflussen. Dadurch können sich die angegebenen Verkaufspreise in beide Richtungen verändern.

**Kaufoption „Individual“:** Je nach Kundenvorstellung kann auch ein individuelles Leistungspaket definiert werden

## **Exklusivität:**

Durch eine Teilung des Gesamtgrundstückes in 3 Einzelparzellen entstehen 3 Grundstücke mit 515, 732 und 831m<sup>2</sup>. Die derzeitige Planung sieht die Errichtung von hochwertigen Wohnhäusern (Wohnfläche ca. 150m<sup>2</sup>) in Holz-Massivbauweise durch einen Premium-Hersteller in einem modernen Chalet-Baustil vor. Um der Exklusivität der Gesamtanlage zu entsprechen wird eine repräsentative Einfriedung und Einfahrtssituation mit Tor/Sprechanlage vorgesehen. Die Allgemeinflächen werden mit Granit-Kopfsteinpflaster ausgeführt, eine großzügige gärtnerische Gestaltung im Bereich der KFZ-Stellplätze unterstreicht die Wertigkeit und Exklusivität der Gesamtanlage.

## **Persönliche, vollumfängliche Betreuung**

Der Verkäufer ist ein mittelständisches familiengeführtes Unternehmen. Das Unternehmen steht und garantiert eine persönliche Betreuung, ein hohes Maß an Individualität und einen hohen Qualitätsanspruch.

Eine faire und transparente Kalkulation der individuell vereinbarten Leistungen ermöglicht eine Betreuung entsprechend Ihrer Vorstellungen und Ansprüchen. Je nach Kundenwunsch können Sie eine vollumfängliche Betreuung (z.B. Bauherrenvertreterfunktion) bis hin zur Interieur - Planung & Ausführung, der Gartengestaltung, etc. nach dem Motto – flexibel, persönlich und mit dem Mehrwert für Sie - vereinbaren.

**Wir suchen Sie, wenn Sie bei der Realisierung Ihres Wohntraums folgende Kriterien ganz besonders schätzen:**

- **Fokus auf ein angenehmes und gesundes Wohnatmosphäre (Holzmassivbauweise)**
- **Exklusivität (Ausführung & Design) und hohe Privatsphäre (Grundstücksgrößen)**

- **Ruhesuchende Menschen – raus aus der Stadt (aber trotzdem im Nahbereich von Wien)**

Wenn wir das Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen für eine Vorstellung des Projektes (Termine, Kosten, Ausbau- und Kaufoptionen) und natürlich auch für eine Vorort Besichtigung der Liegenschaft sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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 <2.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <6.750m  
Universität <6.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <5.750m  
Polizei <5.750m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.750m  
Bahnhof <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap