

## **Modernes Familienwohnen: Bezugsfertige 5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Eigengarten**



**Objektnummer: 6547/4342**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2405 Bad Deutsch-Altenburg |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                  |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,00 m²                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 146,00 m²                  |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                          |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                          |
| <b>WC:</b>                           | 2                          |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                          |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,60 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                     |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildikó Lörintzy**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld













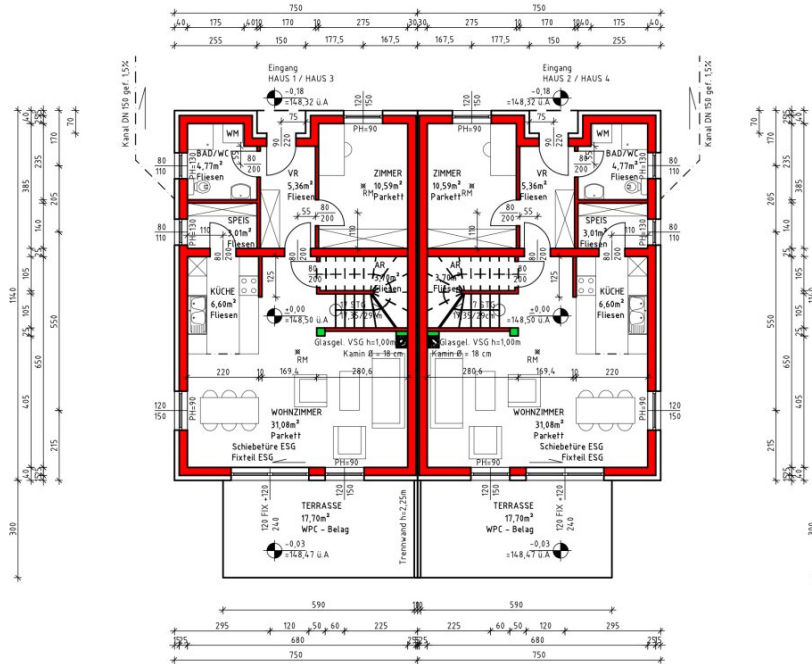






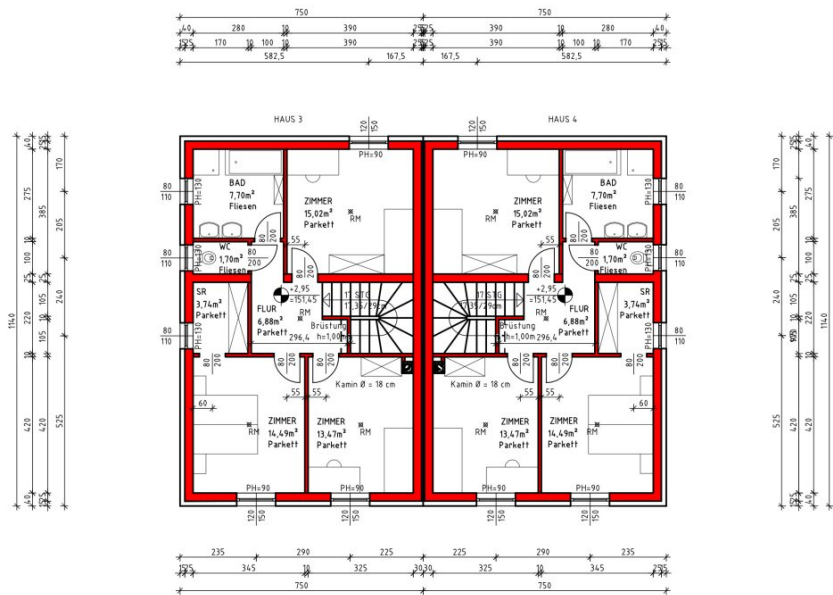
# ERDGESCHOSS M=1:100 Haus 1 und 2 ERDGESCHOSS M=1:100 Haus 3 und 4

Wohnnutzfläche 65,11m<sup>2</sup>  
 Terrasse 17,70m<sup>2</sup>



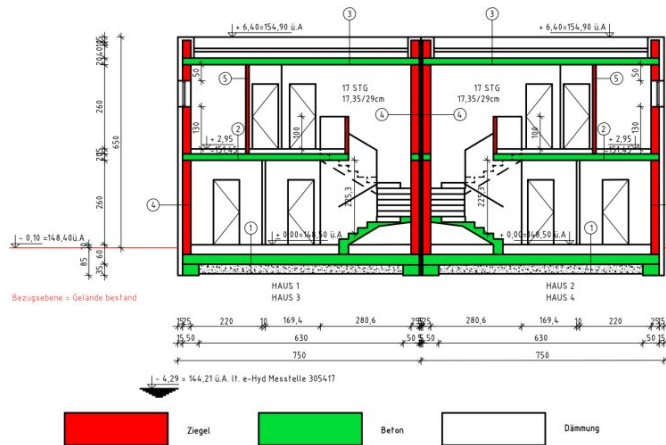
OBERGESCHOSS M=1:100 Haus 1 und 2  
OBERGESCHOSS M=1:100 Haus 3 und 4

Wohnnutzfläche 63,00m²



## SCHNITT HAUS 1 und 2 M 1:100

## SCHNITT HAUS 3 und 4 M 1:100



## AUFBAUTEN

- |                             |                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| ① FUNDAMENTPLATTE           | ④ AUSSENWÄNDE                                      |
| Belag 2 cm                  | Silkataptrieb                                      |
| Estrich 7 cm                | Wärmedämmfassade EPS 15cm Sockel XPS 15cm          |
| Folie                       | (Dämmung in der Gebäudefuge 10cm unbrennbar)       |
| EBIS W20 20 cm              | Planziegel 25 cm                                   |
| Dampfsperre AGL 45 1 cm     | Innenputz Gips 1,5 cm                              |
| Betonplatte bewehrt 30cm    | ⑤ ZWISCHENWÄNDE                                    |
| Folie                       | Gipsputz 1,5 cm                                    |
| Rollierung 30 cm            | Ziegel 10 cm                                       |
|                             | Gipsputz 1,5 cm                                    |
| ② ZWISCHENDECKE EG/OG       | ○ FENSTER, SCHIEBETÜRE,                            |
| Belag 2cm                   | Kunststoff 3 - Scheibenisolierverglasung $u_g=0,9$ |
| Estrich 7cm                 | Heizung und Warmwasser erfolgt mit einer           |
| Folie                       | Luft/Wasser Wärmepumpe                             |
| Dämmung Fußbodenheizung 5cm | Fußbodenheizung                                    |
| Ziegeleinhängedecke 20      |                                                    |
| Putz 1cm                    |                                                    |
| ③ OBERSTE DECKE             |                                                    |
| Bekiesung 10 cm 16/32       |                                                    |
| Flies                       |                                                    |
| Foliendach                  |                                                    |
| Gefälledämmung i.M. 40cm    |                                                    |
| Dampfsperre AGL 45 1cm      |                                                    |
| Ziegeleinhängedecke 20      |                                                    |
| Putz 1cm                    |                                                    |

Alle Tür- und Fixverglasungen werden entsprechend der OIB Richtlinien in ESG ausgeführt.

In allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind Rauchmelder entsprechend der OIB Richtlinie anzubringen.

Die mindestanforderung des baul. Schallschutzes lt. OIB Richtlinie 5 Punkt 2.2.2. und Punkt 2.3 werden erfüllt.

# Objektbeschreibung

## Kurztext

Großzügig, modern und grenznah: Diese gepflegte 5-Zimmer-Doppelhaushälfte in Bad Deutsch-Altenburg verbindet rund 146 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche laut Verkaufsunterlagen mit einem familienfreundlichen Grundriss, privatem Außenbereich und zwei eigenen PKW-Stellplätzen. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und die bezugsfertige Möblierung schaffen zeitgemäßen Wohnkomfort in ruhiger Lage nahe Hainburg und Bratislava.

## Kurzinformation für eilige Leser

- Doppelhaushälfte auf zwei Wohnebenen in ruhiger, kleiner Wohnanlage
- ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche laut Verkaufsunterlagen
- 5 Zimmer mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- 2 Badezimmer sowie zusätzliches separates WC
- Terrasse und privater Eigengarten; Terrassenfläche laut Einreichplan ca. 17,70 m<sup>2</sup>
- 2 private PKW-Stellplätze direkt beim Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- voll möbliert laut Verkaufsangabe und sofort bezugsbereit

## Ausführliche Objektbeschreibung

Wer modernes Wohnen mit kurzen Wegen in die österreichisch-slowakische Grenzregion

verbinden möchte, findet hier ein durchdachtes Zuhause für Familie, Homeoffice und Gäste. Die Doppelhaushälfte liegt in einer verkehrsarmen Wohnanlage aus zwei Doppelhäusern mit privater Zufahrt - zentral in Bad Deutsch-Altenburg und dennoch angenehm ruhig.

Der Grundriss verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Große Fenster- und Türflächen öffnen den Raum zur Terrasse und zum Garten. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Spielzimmer. Speisekammer, Duschbad mit WC und Technikraum ergänzen diese Ebene funktional.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut nutzbare Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC. Damit bietet das Haus flexible Rückzugsmöglichkeiten für Eltern, Kinder und Gäste.

Die Immobilie wird laut Verkaufsangabe voll möbliert und im dargestellten Zustand angeboten. Der private Außenbereich, zwei eigene Stellplätze und die moderne Haustechnik machen das Objekt zu einer attraktiven Option für alle, die ohne aufwendige Anfangsinvestitionen einziehen möchten.

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

- Eingangsbereich / Vorraum
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse
- Zimmer, nutzbar als Büro, Gäste- oder Spielzimmer
- Speisekammer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum
- Stiegenbereich

## **Obergeschoss**

- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- weiteres Zimmer, nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- großzügiges Badezimmer
- separates WC
- Flur

## **Ausstattung und Haustechnik**

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Einbauküche samt Elektrogeräten laut Verkaufsunterlagen
- Speisekammer und separater Technikraum
- zwei Badezimmer plus separates WC
- großzügige Fensterflächen
- Möblierung laut Fotodarstellung und zu vereinbarem Inventar

- zwei private PKW-Stellplätze

## Energie

Der Energieausweis für das Doppelhaus weist einen standortbezogenen Heizwärmebedarf (HWB) von 34,3 kWh/m²a und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,75 aus. Das entspricht laut Skala des vorliegenden Energieausweises der Klasse B beim HWB und der Klasse A beim fGEE. Der Energieausweis wurde am 16.07.2018 ausgestellt und ist bis 16.07.2028 gültig.

## Garten, Terrasse und Parken

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und geht in den privaten Garten über. Der Außenbereich bietet Platz für Erholung, Familienzeit und gesellige Sommerabende. Zwei eigene PKW-Stellplätze befinden sich unmittelbar beim Haus an der privaten Zufahrt; öffentliches Parken ist für den Alltag daher nicht erforderlich.

## Kaufpreis und Nebenkosten

**Kaufpreis:** EUR 499.000

Zusätzlich zum Kaufpreis sind insbesondere folgende Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen:

2. 3,5 % Grunderwerbsteuer
4. 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr für das Eigentumsrecht
6. 3 % Maklerprovision zuzüglich 20 % USt., somit 3,6 % des Kaufpreises
8. Kosten der Vertragsserrichtung, Treuhandschaft und Beglaubigung nach Vereinbarung bzw. Tarif
10. bei Finanzierung gegebenenfalls zusätzliche Gebühren für die Pfandrechtseintragung und Kosten des Kreditinstituts

Die konkrete Höhe der Nebenkosten hängt von der rechtlichen Gestaltung, der Finanzierung und allfälligen gesetzlichen Begünstigungen ab.

## **Virtueller Rundgang**

[Matterport 3D-Rundgang öffnen](#)

## **Kontakt**

Ildikó Lörintzy

+43 660 740 99 65

loerintzy@true.immo

## **Allgemeiner Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Für Maße und Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen; Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Möblierung und mitverkauften Gegenstände sind in einer gesonderten Inventarliste festzuhalten. Rechtliche Maklerhinweise, insbesondere eine allfällige Doppelmaklertätigkeit oder ein wirtschaftliches Naheverhältnis, sind vom veröffentlichenden Makler objektbezogen zu ergänzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap