

Ihr Massivhaus auf Eigengrund | Naturnah wohnen nahe Stockerau direkt von Bauträger



Objektnummer: 2406/39

Eine Immobilie von Tolaj GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Oberolberndorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	495.700,00 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Wagner

Tolaj GmbH
Josef-Jessernigg-Straße 9
2000 Stockerau

T +43 676 9548288

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







Objektbeschreibung

Ihr Massivhaus auf Eigengrund | Naturnah wohnen nahe Stockerau direkt von Bauträger

In wunderschöner Grünruhelage nahe 2000 Stockerau kann auf einem rund **357 m² großen Eigengrund** schon bald Ihr neues Zuhause entstehen – ein modernes **123 m² Einfamilienhaus** in hochwertiger Ziegelmassivbauweise, das viel Raum für gemeinsames Familienleben, persönliche Rückzugsmöglichkeiten und individuelle Wohnwünsche bietet.

Großzügige, praktisch geplante Wohnbereiche schaffen viel Raum zum Leben und verbinden modernes Design mit hoher Funktionalität.

Das Projekt wird von einem erfahrenen **Bauträger mit mehr als 20 Jahren Branchenerfahrung** realisiert. Langjährige Kompetenz, eine professionelle Projektabwicklung und zahlreiche erfolgreich umgesetzte Bauvorhaben stehen für Qualität, Sicherheit und Verlässlichkeit.

Während der Planungsphase können **persönliche Wünsche und individuelle Vorstellungen** – abhängig vom jeweiligen Projektfortschritt sowie vorbehaltlich der technischen und baurechtlichen Machbarkeit – noch berücksichtigt werden.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle und freundliche Wohnräume und sorgen für ein modernes, angenehmes Wohngefühl. Die belagsfertige Ausführung bietet Ihnen die Möglichkeit, Böden, Sanitärausstattung, Innentüren und weitere Oberflächen nach Ihrem persönlichen Geschmack auszuwählen und fertigzustellen.

Moderne Wohnqualität, verlässliche Bauweise und die naturnahe Umgebung machen dieses Einfamilienhaus zu einem besonderen Zuhause.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und die gute Erreichbarkeit Wiens miteinander verbinden möchten.

Objektdetails

Erdgeschoss

- Eingangsbereich/Diele
- separates WC

- Wirtschafts- und Technikraum
- Abstellraum
- offene Küche
- großzügiger Wohn- und Essbereich

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Schrankraum
- zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit WC
- Galerie beziehungsweise zentraler Vorraum

Keller

Ein Keller ist auf Wunsch und gegen Aufpreis möglich.

Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten

- Grundstück mit rund 357 m²
- Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise 123 m²

- **Bodenplatte**
- **modernes Flachdach**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **dreifach verglaste Fenster**
- **manuell bedienbare Rollläden**
- **Pflasterung der Zufahrt und des PKW-Stellplatzes**
- **straßenseitige Einfriedung**
- **belagsfertige Ausführung**

Die endgültige Ausführung richtet sich nach der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Bestandteil des Kauf- beziehungsweise Bauträgervertrags wird.

Nicht im Kaufpreis enthalten

- Kaufnebenkosten: ca. 37.312 €
- Aufschließungskosten ca. € 15.150,-
- Anschlussgebühren ca. € 13.000,-
- Keller und sonstige Sonderwünsche

- Fertigstellung von Böden, Innentüren, Sanitärausstattung und Malerarbeiten, sofern diese nicht in der endgültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthalten sind

Sicherer Erwerb nach dem BTVG

Ihr Zuhause – von Anfang an rechtlich abgesichert

Die Vertragsabwicklung erfolgt nach den Bestimmungen des österreichischen Bauträgervertragsgesetzes.

Zahlung nach Baufortschritt

Bei Vereinbarung eines gesetzlichen Ratenplans werden Zahlungen entsprechend den vertraglich festgelegten und bestätigten Bauabschnitten fällig.

Treuhändische Abwicklung

Ein Rechtsanwalt oder Notar begleitet die Vertragsabwicklung als Treuhänder und überwacht die Einhaltung der vereinbarten Sicherungsmaßnahmen.

Sicherung des Erwerbers

Die vom Käufer geleisteten Zahlungen werden entsprechend dem im Bauträgervertrag festgelegten Sicherungsmodell abgesichert.

Grundbücherliche Sicherung

Sofern das vereinbarte Sicherungsmodell eine grundbücherliche Sicherstellung vorsieht, wird der Anspruch des Käufers entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen im Grundbuch abgesichert.

Feststellung des Baufortschritts

Der Abschluss der jeweiligen Bauabschnitte wird entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben festgestellt. Dazu kann ein befugter Sachverständiger oder Ziviltechniker beigezogen werden.

Absicherung von Mängelansprüchen

Für mögliche Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche ist nach Maßgabe des BTVG ein Haftrücklass oder eine entsprechende Garantie beziehungsweise Versicherung vorgesehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Absicherung ergibt sich aus dem Kauf- und Bauträgervertrag.

Voraussichtliche Fertigstellung

2027

Die genaue Fertigstellung richtet sich nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, dem Projektfortschritt, den erforderlichen Genehmigungen und dem vereinbarten Bauzeitplan.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Grundstücksfläche von rund 357 m²
- rund 123 m² Wohnfläche
- modernes Einfamilienhaus
- hochwertige Ziegelmassivbauweise
- durchdachte Raumaufteilung
- individuelle Anpassungen während der Planungsphase möglich
- helle und großzügige Wohnräume
- energieeffizientes Heizsystem mit Luftwärmepumpe
- attraktive und naturnahe Wohnlage
- gute Erreichbarkeit Wiens

- professionelle Abwicklung durch einen erfahrenen Bauträger
- rechtlich abgesicherter Erwerb nach dem BTVG

Wir bauen Ihre Zukunft – ein Haus, das zu Ihnen passt.

Unser Service

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der attraktiven Lage des Grundstücks.

Auch bei Fragen zur Finanzierung und zur Abstimmung mit geeigneten Finanzierungspartnern stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

Wolfgang Wagner

Telefon: +43 676 954 82 88 | **E-Mail:** verkauf@tolaj.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tolaj.service.immo/registrieren/de) - <https://tolaj.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m

Apotheke <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap