AKTION SCHLÜSSELFERTIG! Traumhaus in TOPLAGE im Wienerwald nahe Wien | PROVISIONSFREI!



Objektnummer: 2406/38

Eine Immobilie von Tolaj GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	599.580,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

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.







GESAMTLAGEPLAN





„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“

Haus / 122m²



ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS	63,10m²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich!
Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.

„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“

Haus / 122m²



OBERGESCHOSS

OBERGESCHOSS	58,71m²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich!
Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.

„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Grünen nahe Wien | Modernes Massivhaus mit Grundstück direkt vom Bauträger

AKTION BIS 31.12.2026

schlüsselfertige Ausführung nur € 29.980,- Aufpreis

In einer attraktiven Wohnlage von **3034 Maria Anzbach ist auf einem rund 427 m² großen Grundstück** die Errichtung eines **modernen Einfamilienhauses** in hochwertiger Ziegelmassivbauweise geplant.

Rund **122 m² Wohnfläche** bieten ein modernes Raumkonzept, großzügige Wohnbereiche und eine harmonische Verbindung von Design und Funktionalität.

Das Projekt wird von einem erfahrenen

Bauträger mit mehr als 20 Jahren Branchenerfahrung

und mehr als **400 gebauten Einfamilienhäuser**

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 427 m²**
- **Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise 122 m²**
- **Bodenplatte**
- **modernes Flachdach**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **dreifach verglaste Fenster**
- **Rollläden**
- **Pflasterung der Zufahrt und des PKW-Stellplatzes**
- **straßenseitige Einfriedung**
- **belagsfertige Ausführung**
- **Aufschließung**

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

Nicht im Kaufpreis enthalten

- Kaufnebenkosten: ca. € 43.750,-
- Anschlussgebühren: ca. € 9.000,-

Sicherer Kauf nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Das österreichische **Bauträgervertragsgesetz (BTVG) schützt Immobilienkäufer vor dem Verlust ihrer Vorauszahlungen**.

- **Verbindliche Vertragsinhalte**
- Der Vertrag muss schriftlich abgeschlossen werden und exakte Angaben zu Ausstattung, Gesamtkosten, Übergabetermin und dem gewählten Sicherungsmodell enthalten.
- **Zahlung nach Baufortschritt**
- Bei der grundbücherlichen Sicherung wird der Kaufpreis in gesetzlich festgelegten Teilbeträgen fällig. Sie zahlen immer nur für Bauabschnitte, die bereits tatsächlich errichtet wurden
- **Unabhängige Baufortschrittsprüfung**
- Bevor eine Rate ausbezahlt wird, bestätigt ein gerichtlich beeideter Ziviltechniker oder Sachverständiger den ordnungsgemäßen Abschluss des Bauabschnitts.
- **Zwingende Treuhandabwicklung**

- Ein Notar oder Rechtsanwalt überwacht als Treuhänder den gesamten Zahlungsverkehr. Er darf Gelder erst dann freigeben, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen und Sicherheiten vorliegen.

- **Gesetzlicher Haftrücklass**

- 2 Prozent des Kaufpreises müssen für drei Jahre ab Übergabe als Sicherheit für mögliche Baumängel einbehalten oder durch eine Bankgarantie abgesichert werden.

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 427 m²

- rund 122 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

Lernen Sie das Projekt persönlich kennen

Vereinbaren Sie einen Termin. Gerne erläutere ich Ihnen Planung, Leistungsumfang und Fertigstellungsmöglichkeiten.

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

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

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap