

Apartment/Bungalow Projekt am See! Baubewilligt!



Objektnummer: 7618/1032

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7350 Oberpullendorf
Alter:	Neubau
Kaufpreis:	3.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VigoImmobilien GmbH

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 83

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





Objektbeschreibung

Dieses baubewilligte Projekt vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit direktem Bezug zur Natur. Das durchdachte Ganzjahreskonzept integriert regionale Charakteristika und bietet durch die seltene **Hauptwohnsitzwidmung** maximale Flexibilität im Vertrieb – ob als exklusiver Erstwohnsitz, Altersruhesitz oder Premium-Ferienimmobilie.

- **Projektstatus:** Baubewilligt (diverse Unterlagen liegen vor)
- **Grundstücksfläche gesamt:** 4.244 m²
- **Projektierung:** 13 freistehende Bungalows (Parzellen ca. 280 m² – 380 m²)
- **Highlights:** Eigener Badensee/Badeteich, Waldanteil, 14 Carports

Flächen & Aufteilung:

- **Parzellierung:** 13 eigenständige Parzellen mit Grundbucheintrag und direktem Seeanteil.
- **Gemeinschaftsflächen:**
 - ca. 300 m² Badeteich und Ruhewiesen.
 - ca. 1.100 m² Waldanteil für maximalen Erholungswert.
- **Stellplätze:** 14 Carports (mit E-Ladestation sowie Solardachflächen geplant).

Hochwertige Bau- & Ausstattungsmerkmale:

Geplante Basisausstattung (Niedrigenergie-Standard)

- **Energieeffizienz:** HWB: B (46,4 kWh/m²a) | fGEE: A+ (67)
- **Heizung:** Moderne Wärmepumpe mit behaglicher Fußbodenheizung.
- **Klima:** Elektronische Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima.
- **Fenster:** Hochwertige Doppel- und Dreifachverglasung mit integriertem Sonnenschutz und Rollläden.
- **Konnektivität:** Zukunftssichere IT-Glasfaserverkabelung (DV und EDV), Kabel & Satellit (DVB-T).

Optionale Upgrade-Möglichkeiten (Vertriebsplus für Endkunden)

- Erweiterung der Photovoltaikanlage auf dem Carport + zusätzliche Ladestationen.
- Wassergeführte Deckenkühlung oder klassische Klimaanlage.
- Seniorengerechte/barrierefreie Ausführung aller Bungalows.
- Edelstahlrohrkamin für gemütliche Kaminabende.
- Großzügige Terrasse (21,60 m²) mit edlem Holzboden und massivem Terrassendach.

Investment-Highlights für Bauträger:

- **Sofortiger Baustart:** Kein langwieriges und risikoreiches Widmungs- oder Bewilligungsverfahren.
- **Krisensicheres Konzept:** Starker Fokus auf Nachhaltigkeit (ESG-konform durch Wärmepumpe, PV-Option und Top-Energieausweis).
- **Hohe Marktnachfrage:** Die Kombination aus Seezugang, Eigengarten, Carport und Hauptwohnsitzmeldung ist am Markt extrem rar und stark nachgefragt.

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung möglich.
Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

Kaufpreis EUR 3.500.000, --

Zuzüglich Aufschließungsabgaben/sind an die Gemeinde zu entrichten!

Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänder Honorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Ust

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap