

Refugium am See – Exklusive Luxus-Chalets inmitten unberührter Natur



Objektnummer: 7618/1055

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Lutzmannsburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,76 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VigolImmobilien GmbH

VigolImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

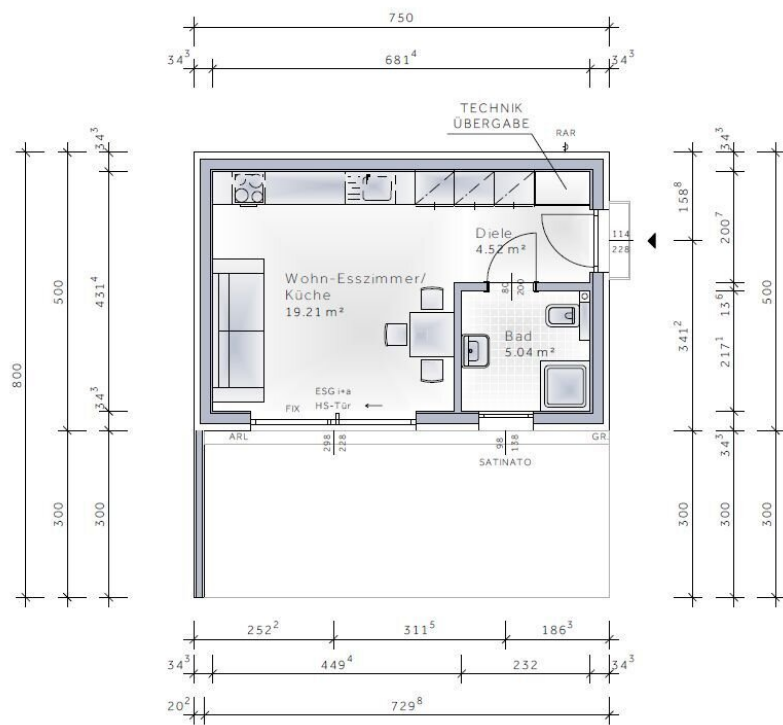
T +43 664 220 41 83

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







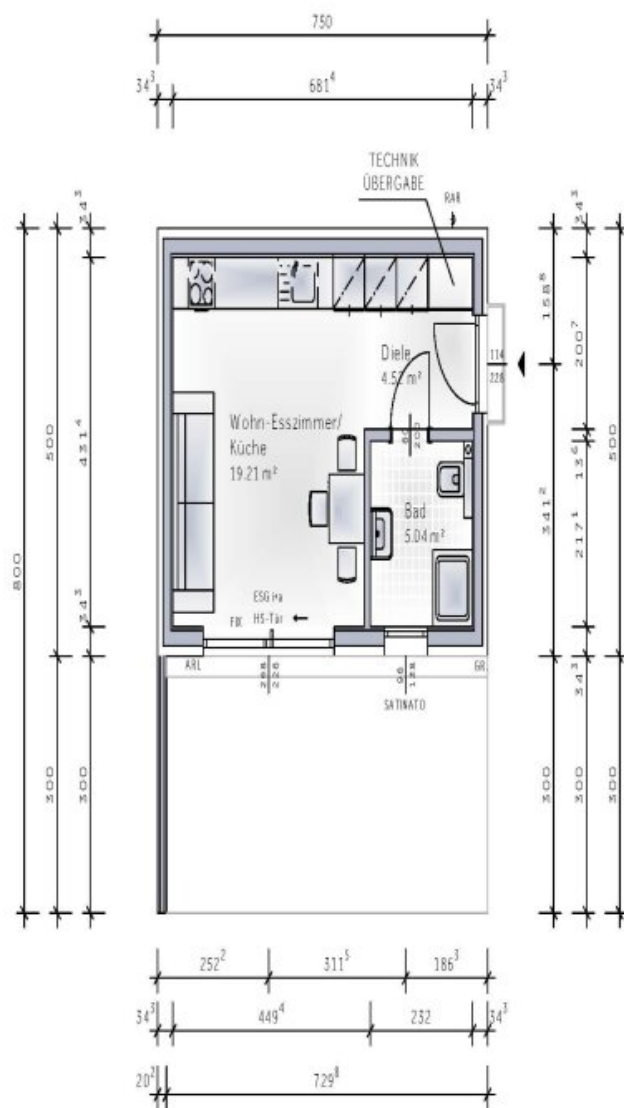


angenommene Bodenbelagsstärke 1.00cm	
FFOK +0.17m	HOOK +0.00m
FB-Höhe	0.17m
Raumhöhe	2.7005m
Geschoßhöhe	3.171m
Deckendicke	0.280m
Deckenbeplankung	1.25cm

Bebaute Fläche: 38,32 m²

Bodenfläche EG: 28,73 m²

Gesamte Bodenfläche: 28,73 m²



angewandte Bauteiltypen für 100m

FFWK +0.10m	ROCK +0.00m
FD-Höhe	0.10m
Raumhöhe	2.10m
Deckenhöhe	3.10m
Deckenstärke	0.08m
Deckenabstandung	0.25m

Bebaute Fläche: 38,32 m²

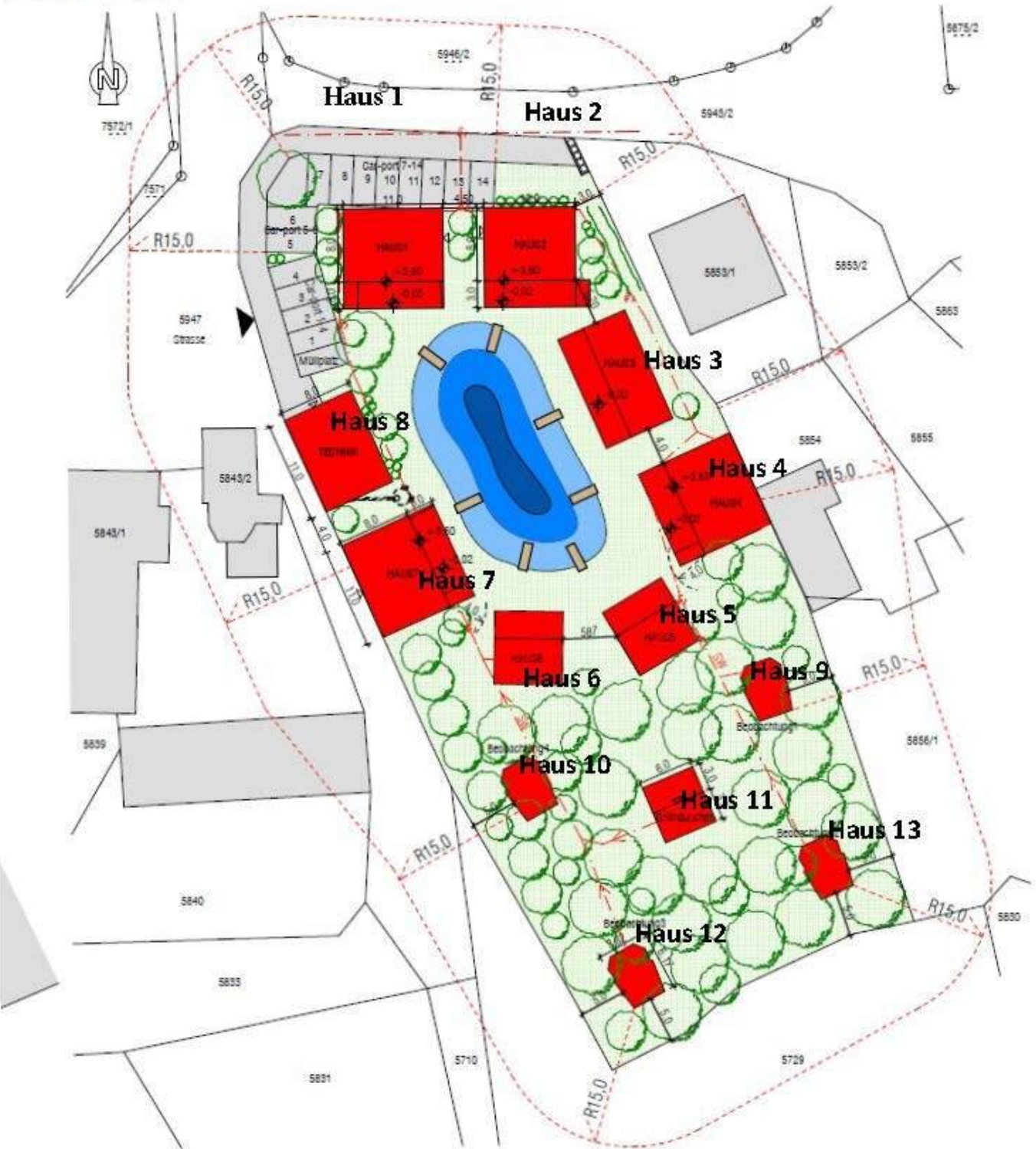
Bodenfläche E.G.: 28,73 m²

Gesamte Bodenfläche: 28,73 m²

Die dargestellten Flächen sind Bodenflächen der Räume

Eventuelle Korrekturen aufgrund der weiteren technischen Ausarbeitung oder statische Erfordernisse bleiben vorbehalten

LAGEPLAN



Objektbeschreibung

Nachhaltiger Premium-Wohnsitz in wohltuender Holzbauweise mit privatem Seeanteil im Burgenland

Dieses exklusive Neubauprojekt vereint anspruchsvolle Architektur, ökologische Nachhaltigkeit und höchste Lebensqualität. Inmitten einer idyllischen Oase der Natur entstehen schlüsselfertige Luxus-Chalets, die perfekt auf die Bedürfnisse von Individualisten, Paaren und Familien zugeschnitten sind. Durch die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung bieten die Chalets ein einzigartiges Wohlfühlambiente.

- **Objektyp:** Freistehende Luxus-Chalets in wohltuender Holzbauweise
- **Nutzungsart:** Ausschließlich Eigennutzung (Hauptwohnsitz ideal und staatlich gefördert)
- **Grundstücksfläche je Einheit:** Ca. 290 m² parzellierter Eigengrund
- **Energieeffizienz:** Niedrigenergiehaus mit Spitzenwerten (HWB: B 46,4 kWh/m²a | fGEE: A+)
- **Baujahr / Zustand:** Erstbezug – Fertigstellung und Bezug ab 2027/2028
- **Kaufpreise (schlüsselfertig):** Ab 249.000,- Euro
- Das Gesamtkunstwerk erstreckt sich über eine großzügige Grundstücksfläche von **4.244 m²** und garantiert maximale Privatsphäre sowie einen sehr geringen Lärmpegel:
- **Privatsphäre:** Nur 13 exklusive Parzellen (zwischen 280 m² und 380 m²).
- **Natur & Wellness:** Ein ca. **300 m² großer Badeteich mit Ruhewiesen** sowie ein eigener **Waldanteil von ca. 1.100 m²** stehen den Eigentümern als Oase der Ruhe zur Verfügung.
- **Infrastruktur:** 14 Carports, davon vier bereits mit integrierter E-Ladestation und modernem Solardach (Gesamtfläche ca. 370 m²).

- **Bauweise & Architektur:** Ökologische Holzbauweise mit modernem Flachdach.
- **Klima & Heizung:** Zukunftssichere **Luftwärmepumpe** zur effizienten Wärme- und Kälteerzeugung. Eine behagliche **Fußbodenheizung** sowie eine elektronische Be- und Entlüftung garantieren das ganze Jahr über ein optimales Raumklima.
- **Fenster & Beschattung:** Doppel- und Dreifachverglasung mit integriertem Sonnenschutz und elektrischen Rollläden.
- **Interieur:** Großzügige, offene Wohnküche mit viel Tageslicht. Stilvolles Badezimmer mit Fenster. Hochwertige Fliesen und edler Fertigparkett.
- **Technologie & Medien:** Zukunftssichere IT-Glasfaserverkabelung (vollständige DV- und EDV-Verkabelung), Kabel- und Satellitenanschluss (DVB-T und TV).
- **Außenbereich:** Große Terrasse mit edlem Holzboden, eigener Gartenanteil und ein zugeordneter Carport-Stellplatz.

Exklusive Individualisierungs-Optionen (Upgrades)

Gestalten Sie Ihr Chalet nach Ihren persönlichen Vorlieben und machen Sie es zu Ihrem maßgeschneiderten Traumdomizil:

- **Ökologie & Autarkie:** Leistungsstarke **4,45 kWp Photovoltaikanlage** auf dem Dach inklusive Wechselrichter und Batteriespeicher. Zusätzliche PV-Anlage auf dem Carport samt eigener Ladestation für Ihr Elektrofahrzeug.
- **Premium-Naturdämmung:** Ersatz der Mineralwoll-Gefachdämmung und Dampfbremse durch hochwertige **Holzfaserdämmplatten** und eine Naturdampfbremse.
- **Grünes Wohnen:** Extensiv begrüntes Flachdach mit Schutz-, Filtervlies und Wasserspeicherplatte (statt klassischer Kiesschüttung).
- **Wellness & Komfort:** Hauseigenes **Outdoor-Saunahaus (3,78 m²)** für 2 Personen mit kraftvollem 9,0 kW Saunaofen oder ein privater Luxus-Whirlpool auf der Terrasse.
- **Edles Design:** Wassergeführte Deckenkühlung oder Klimaanlage, massives Terrassendach, edler Eichenparkett (matt versiegelt inklusive passender Sockelleisten) sowie hochwertige Holzfenster mit hinterlüfteter Aluminium-Schale. Für gemütliche Abende kann ein Edelstahlrohrkamin integriert werden.
- **Barrierefreiheit:** Auf Wunsch vollständig **seniorengerichtete sowie**

rollstuhlgerechte Ausführung aller Räumlichkeiten.

Alle Chalets werden in schlüsselfertiger Ausführung übergeben. Die Raumaufteilung ist variabel und passt sich flexibel Ihren Wünschen an.

Grundbucheintrag: Sie erwerben absolutes Eigentum. Jede Parzelle verfügt über ein eigenes Grundstück, einen eigenen Seeanteil und einen separaten Grundbucheintrag für den Käufer.

Wohnbauförderung: Bei Begründung des Hauptwohnsitzes profitieren Sie von den attraktiven Fördermöglichkeiten des **Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 (Bgl. WFG 2018, LGBl. Nr. 60/2018)**. Dies sichert Ihnen wertvolle finanzielle Zuschüsse und optimiert Ihre Investition.

Kaufpreise:

- **Haus 1:** 69,26 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 396.000,- Euro**
- **Haus 2:** 61,44 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 379.000,- Euro**
- **Haus 3:** 50,01 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 309.000,- Euro**
- **Haus 4:** 68,90 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 392.000,- Euro**
- **Haus 5:** 27,76 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 249.000,- Euro**
- **Haus 6:** 27,76 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 249.000,- Euro**
- **Haus 7:** 69,56 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 399.000,- Euro**
- **Haus 8:** 46,11 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 328.000,- Euro**
- **Haus 9:** 21,83 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 196.000,- Euro**
- **Haus 10:** 21,83 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 196.000,- Euro**
- **Haus 11:** 21,83 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 196.000,- Euro**
- **Haus 12:** 21,83 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 196.000,- Euro**
- **Haus 13:** 21,83 m² Wohnfläche | Erstbezug | **Kaufpreis: 196.000,- Euro**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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 <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <9.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap