

Refugium am See - in mitten unberührter Natur



Objektnummer: 7618/1053

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Lutzmannsburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,44 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vigol Immobilien GmbH

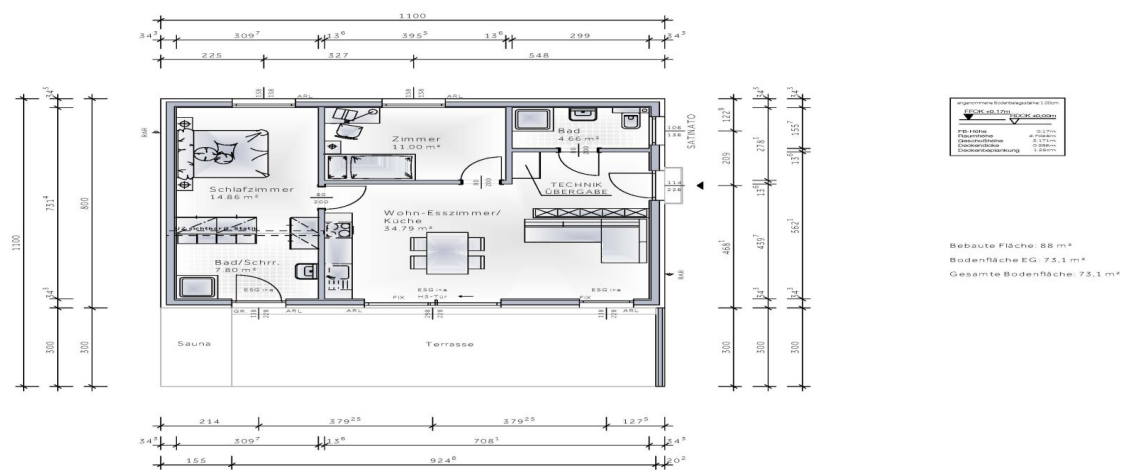
Vigol Immobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

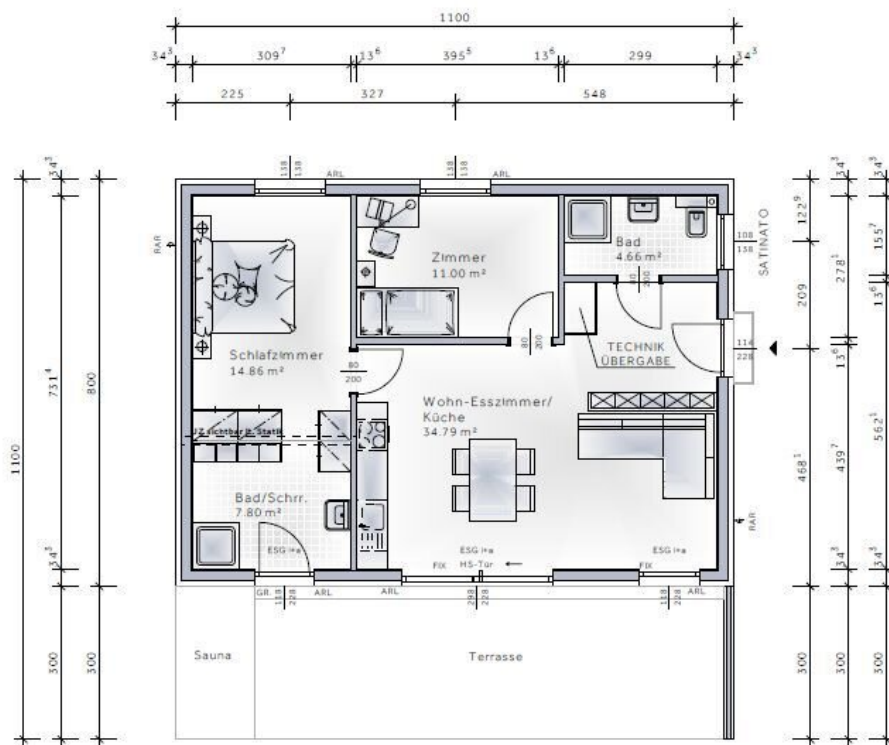
T +43 664 220 41 83

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









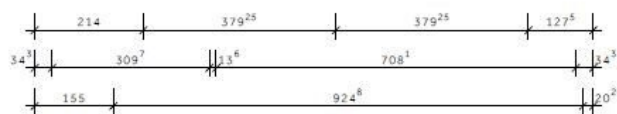
Angewandte Bodenbeläge (200x)

Fliesen	0.15m
Fliesen	2.70m
Glasfliesen	0.17m
Deckenbeläge	0.18m
Deckenbeläge	1.10m

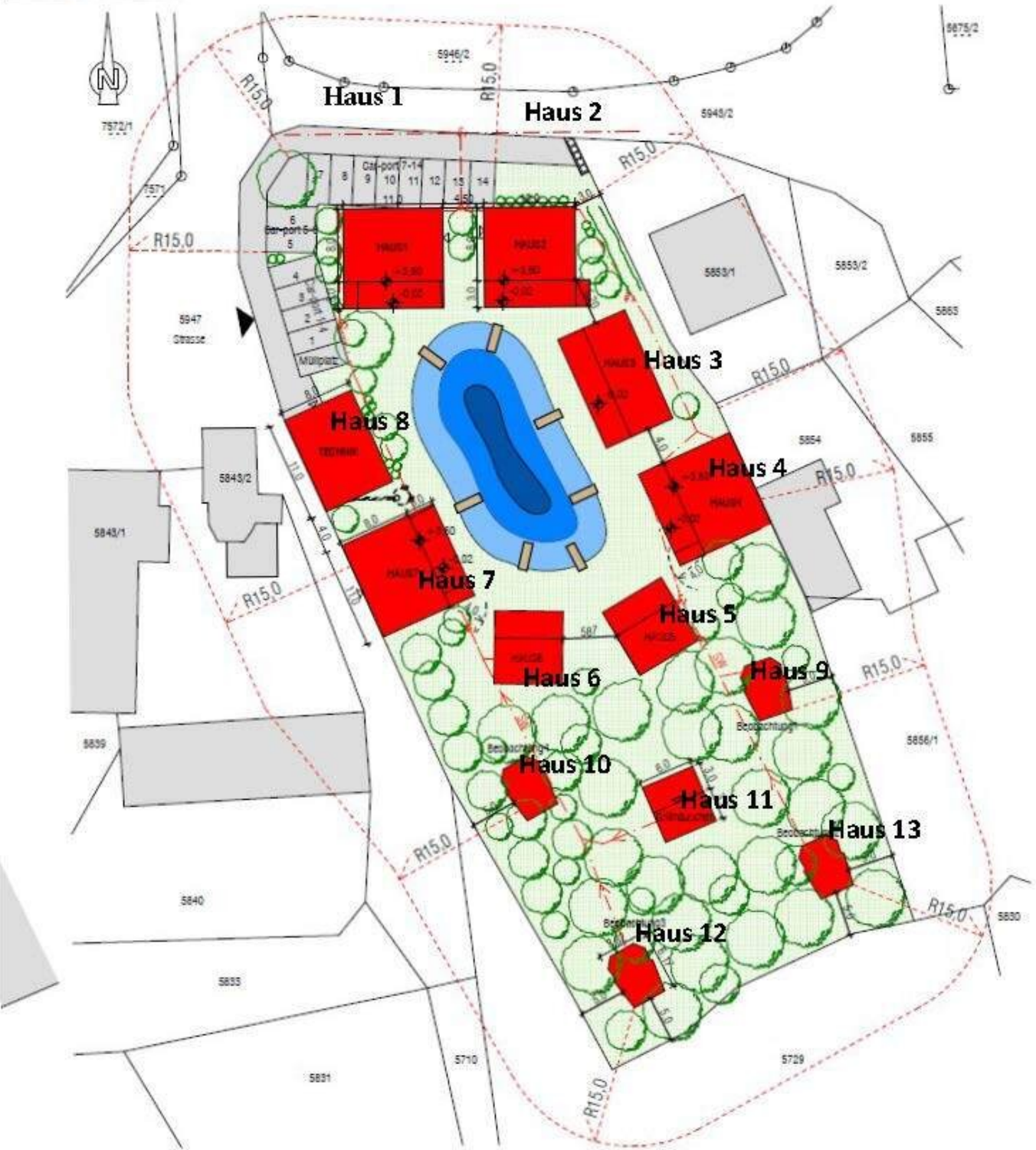
Bebaute Fläche: 88 m²

Bodenfläche EG: 73.1 m²

Gesamte Bodenfläche: 73.1 m²



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. 380 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 379.000,- 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