

REFUGIUM DER EXTRAKLASSE: LUXUS-CHALET



Objektnummer: 7618/1056

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Lutzmannsburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	21,83 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	196.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

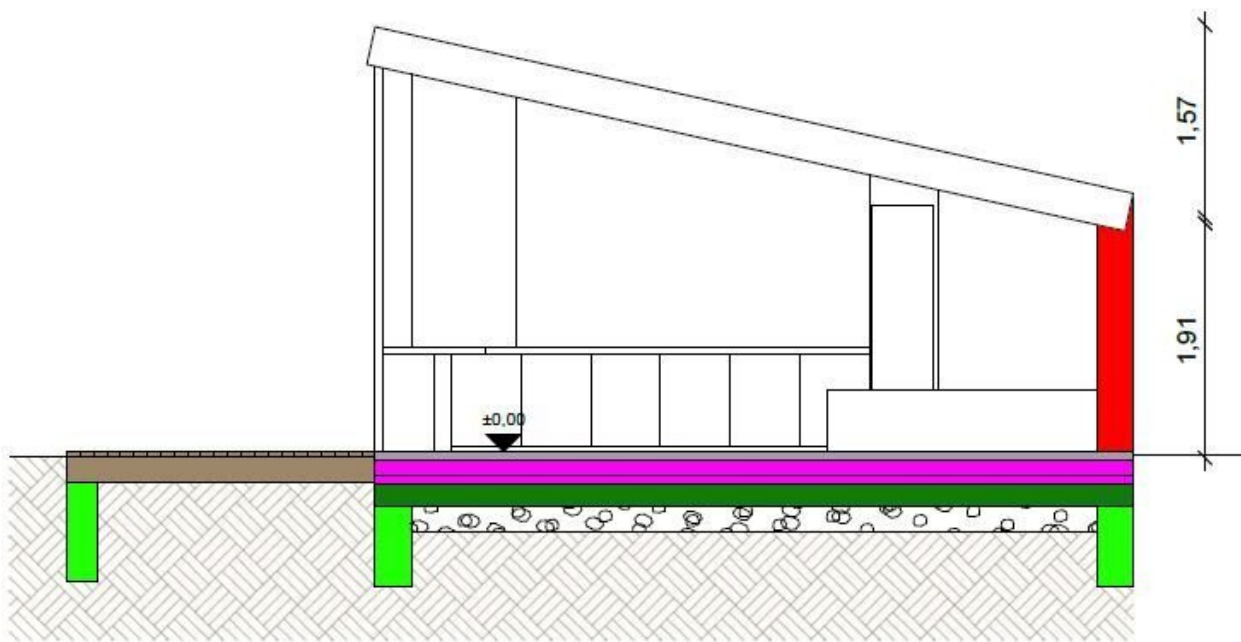
VigolImmobilien GmbH

VigolImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 83

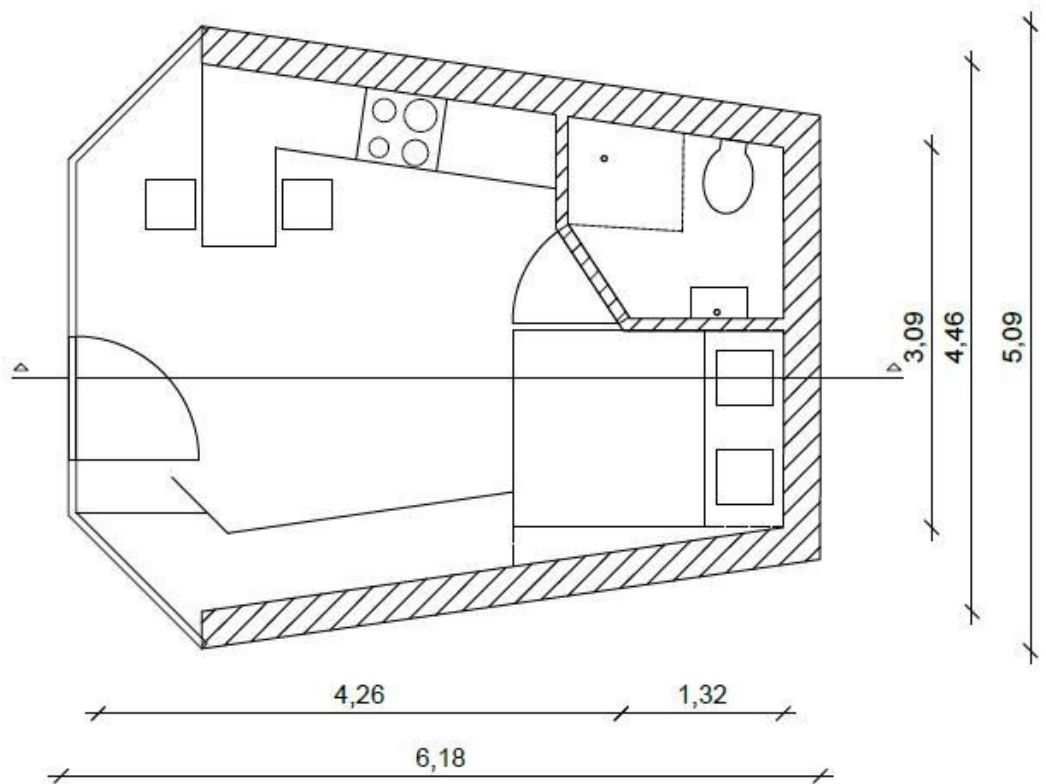
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

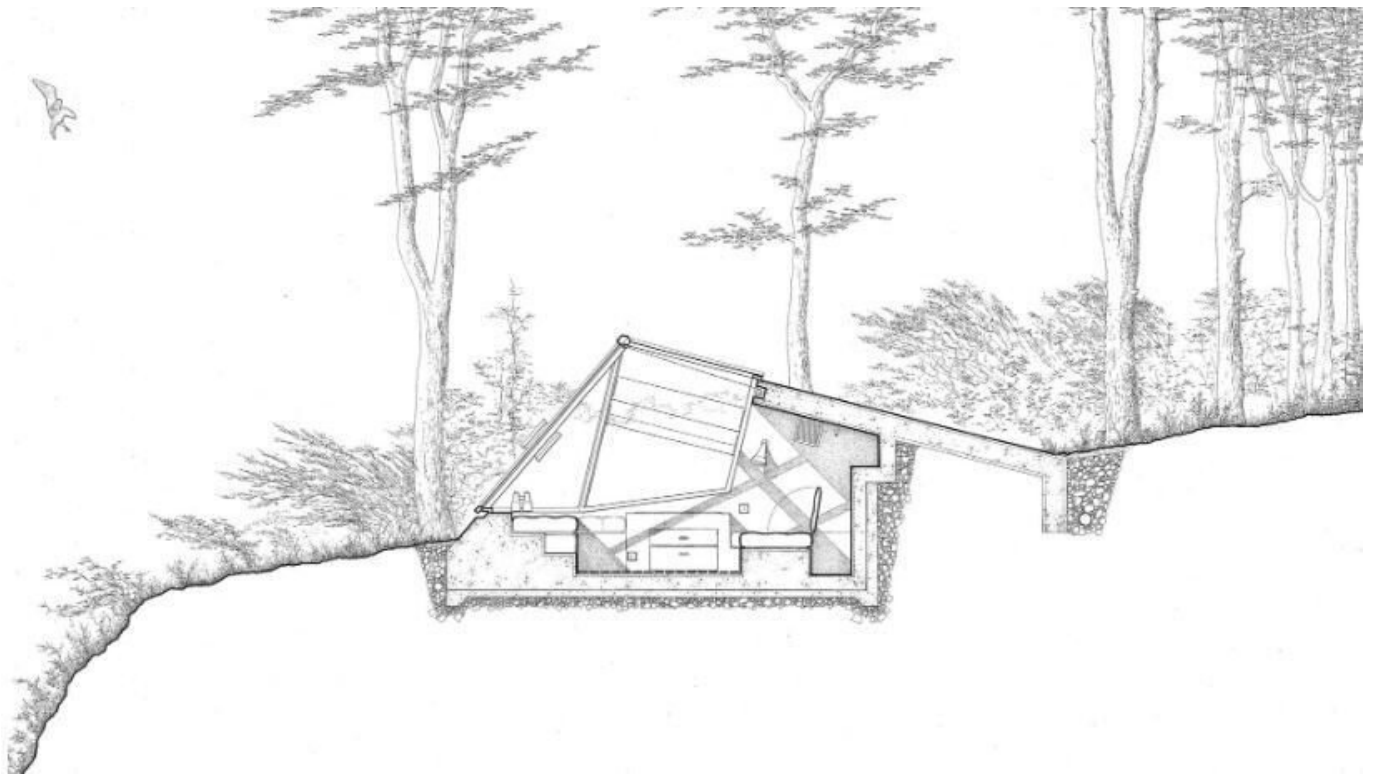




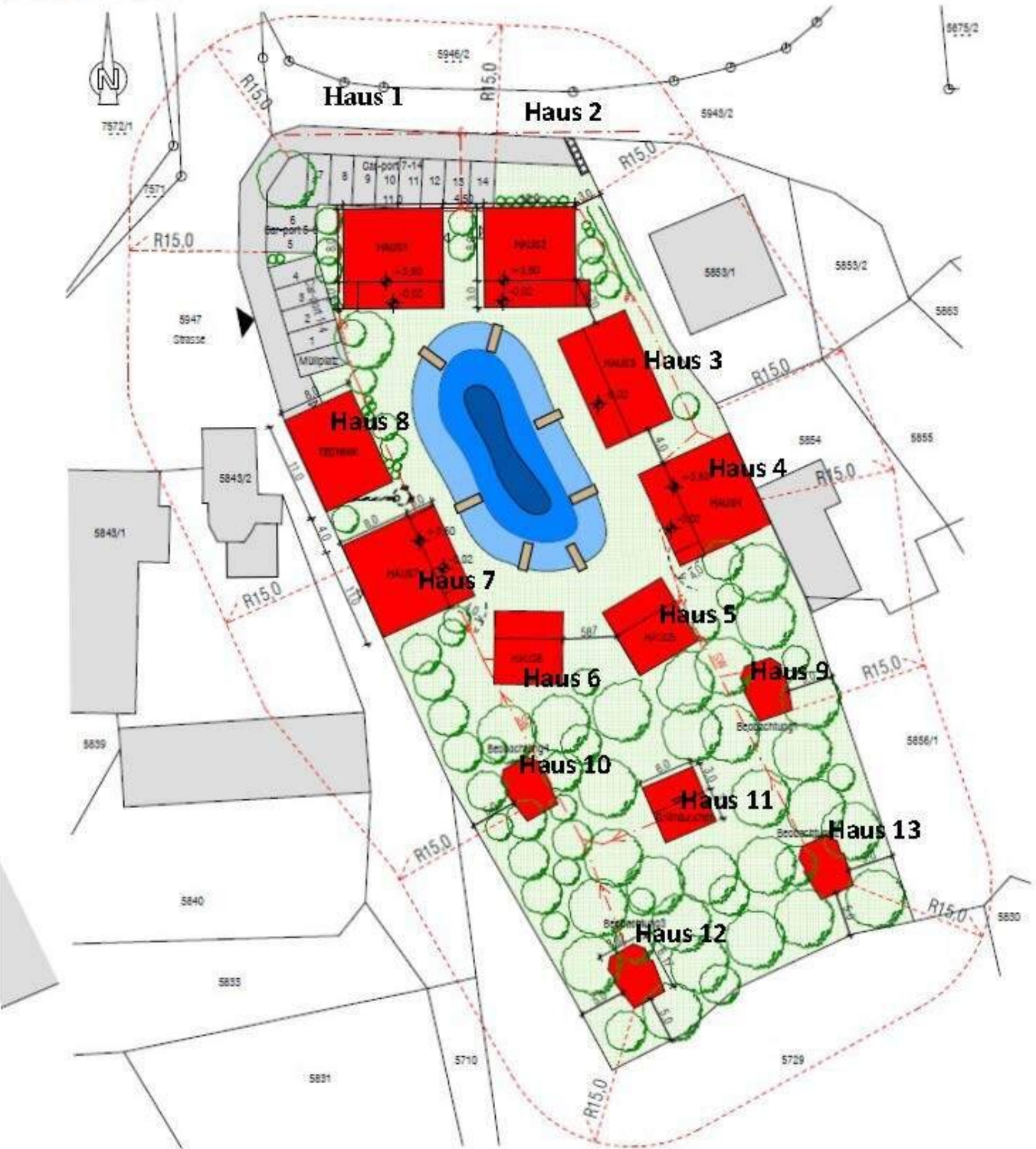
SCHICHT	BAUSTOFF	d
1	Sichtestrich	0.065
2	EPS W-20	0.12
3	Styroporbeton	0.08
4	Abdichtung	0.005
5	Fundamentplatte	0.18
6	Frostschuttschicht	0.20
FUNDAMENTPLATTE		(5)

SCHICHT	BAUSTOFF	d
1	Folie	0.015
2	Dämmung	0.25
3	Gefälledämmung	0.05-0.30
4	Elementdecke	0.2
DECKE		Fundamentplatte





LAGEPLAN



Objektbeschreibung

Minimalistischer Luxus im Einklang mit der Natur.

Das Chalet bricht mit traditionellen Wohnformen und definiert das Konzept des modernen High-End-Mikro-Wohnens völlig neu. Konzipiert für anspruchsvolle Individualisten, vereint dieses architektonische Meisterwerk kompromisslose Materialqualität mit der absoluten Ruhe einer unberührten Naturoase.

Das Herzstück des Chalets ist die spektakuläre, bodentiefe Panorama-Glasfront, die nahtlos in das architektonische Schrägdach aus Beton und Glas übergeht. Sie flutet den perfekt optimierten, fixen Grundriss mit natürlichem Licht und macht die Jahreszeiten zu Ihrem privaten Schauspiel. Der herrliche, unverbaubare Blick direkt auf den Badensee holt die Natur als erweiterten Wohnraum direkt zu Ihnen nach drinnen.

Das Objekt wird bezugsfertig übergeben und setzt bereits im Standard auf modernste Haus- und Umwelttechnik sowie edle Materialien:

- **Zukunftsfähige Klimatechnik:** Eine hocheffiziente **Luftwärmepumpe** sorgt für die energiesparende Wärm- und Kälteerzeugung. Die Wärmeabgabe erfolgt gleichmäßig über eine komfortable **Fußbodenheizung**.
- **Perfektes Raumklima:** Eine **elektronische Be- und Entlüftungsanlage** garantiert permanent frische Luft und ein optimales Feuchtigkeitsmanagement.
- **High-End-Verglasung:** Hochwertige Aluminiumfenster mit **Dreifachverglasung** bieten exzellenten Schall- und Wärmeschutz. Ein integrierter, elektronischer **Sonnenschutz** schützt vor sommerlicher Überhitzung.
- **Exklusiver Innenausbau:** Der Boden besticht durch eine harmonische Kombination aus edlen Fliesen und hochwertigem Fertigparkett.
- **Außenanlagen:** Zum Chalet gehören ein fest zugeordneter **Carport**, die großzügige **Gartennutzung** sowie der direkte Zugang zum **Badensee**.
- **Dach-Fotovoltaikanlage (3,45 kWp):** Inklusive modernem Wechselrichter und Batteriespeicher für maximale Unabhängigkeit vom Stromnetz.
- **Carport-Fotovoltaikanlage:** Inklusive einer integrierten E-Auto-Ladestation (Wallbox) direkt an Ihrem Stellplatz.
- **Premium-Bio-Dämmung:** Ausführung mittels reiner **Holzfaserdämmplatten** und einer Naturdampfbremse (ersetzt die standardmäßige Mineralwoll-Gefachdämmung)

- **Wassergeführte Deckenkühlung:** Für eine völlig zugfreie, sanfte und lautlose Temperierung im Sommer (alternativ klassische Klimaanlage wählbar).
- **Edelstahlrohrkamin:** Für gemütliche, knisternde Kaminabende und wohlige Zusatzwärme im Winter.
- **Premium-Eichenparkett:** Matt versiegelt, inklusive passgenauer Sockelleisten mit integrierten Dämmstreifen.
- **Exklusive See-Terrasse (11,2 m²):** Großzügige Erweiterung des Wohnraums nach draußen, ausgeführt mit einem hochwertigen, langlebigen Holzboden.
- **Baujahr / Zustand:** Erstbezug – Fertigstellung und Bezug ab 2027
- **Kaufpreise (schlüsselfertig):** Ab 196.000,- 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.

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