AKTION SCHLÜSSELFERTIG! Traumhaus auf Einzelgrundstück | Provisionsfrei direkt vom Bauträger



Objektnummer: 2406/44

Eine Immobilie von Tolaj GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	526.300,00 €

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.




KI-bearbeitet


BRUNNENGASSE
AM WERD
VERKAUFT
VERKAUFT
HAUS 1
HAUS 2
HAUS 3
HAUS 4
HAUS 5
HAUS 6
HAUS 7
HAUS 8

Haus 2 / 124m²



ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS	62,94m²

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 2 / 124m²



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.“

TOLAJ
DIE HAUSBAUPROFIS

OBERGESCHOSS

OBERGESCHOSS	60,87m²

Objektbeschreibung

Wunderschönes Massivhaus auf Eigengrund | Direkt vom Bauträger

AKTION BIS 31.12.2026

schlüsselfertige Ausführung nur € 29.980,- Aufpreis

Auf einem **Grundstück im Alleineigentum ab ca. 457 m²** im idyllischen Tullnerfeld, in attraktiver Lage von Grafenwörth, entsteht Ihr neues Zuhause- **ein modernes Einfamilienhaus mit rund 124 m² Wohnfläche** ????.

Das Haus überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Ziegelmassivbauweise, moderne Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit hoher Funktionalität verbindet.

Großzügige, praktisch geplante Wohnbereiche schaffen viel Raum zum Leben und verbinden modernes Design mit hoher 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.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige **Garten mit attraktiver Südost- beziehungsweise Südwestausrichtung.**

Genießen Sie entspannte Stunden beim Frühstück in der Morgensonne, erholsame Nachmittage im Grünen oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Grafenwörth verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Nahversorger, Ärzte, Gastronomiebetriebe, Kindergarten, Volksschule sowie kulturelle und gesellschaftliche Angebote sind bequem erreichbar.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung beste Voraussetzungen. Rad- und Wanderwege entlang der Donau, ein nahegelegenes Erholungsgebiet mit Badesee sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten sorgen für Abwechslung und Lebensqualität direkt vor der Haustür.

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 457 m²**
- **Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise 124 m²**
- **Bodenplatte**
- **modernes Flachdach**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **dreifach verglaste Fenster**

- **Rollläden**
- **Pflasterung der Zufahrt und des PKW-Stellplatzes**
- **straßenseitige Einfriedung**
- **belagsfertige Ausführung**

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

Nicht im Kaufpreis enthalten

- Kaufnebenkosten: ca. € 39.200,-
- Aufschließungskosten ca. € 10.400,-
- Anschlussgebühren ca. € 13.000,-

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein neues Kapitel in Ihrem Leben aufzuschlagen und sich in dieser attraktiven Immobilie in Korneuburg niederzulassen. Der Kaufpreis von € 526.300,- macht dieses Angebot besonders interessant für Familien, Paare und alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

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 457 m²

- rund 124 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 <4.500m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap