

Wunderschönes Einfamilienhaus auf Eigengrund | Direkt vom Bauträger aus Stockerau



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

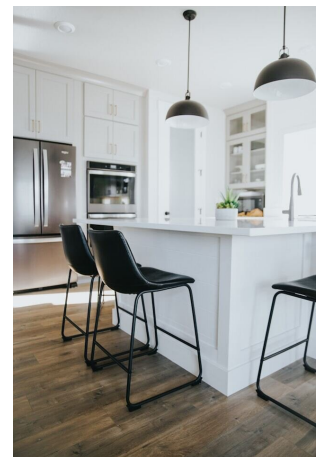
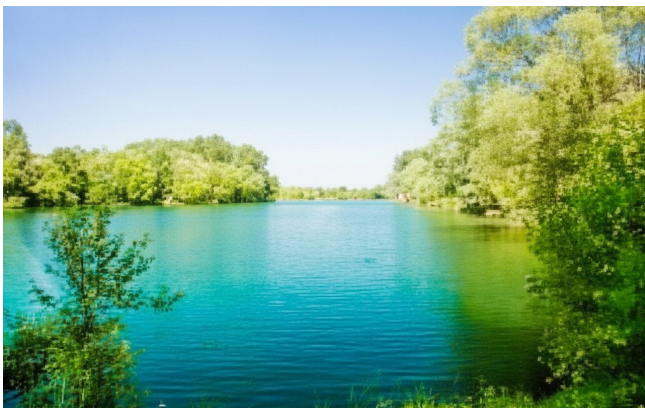
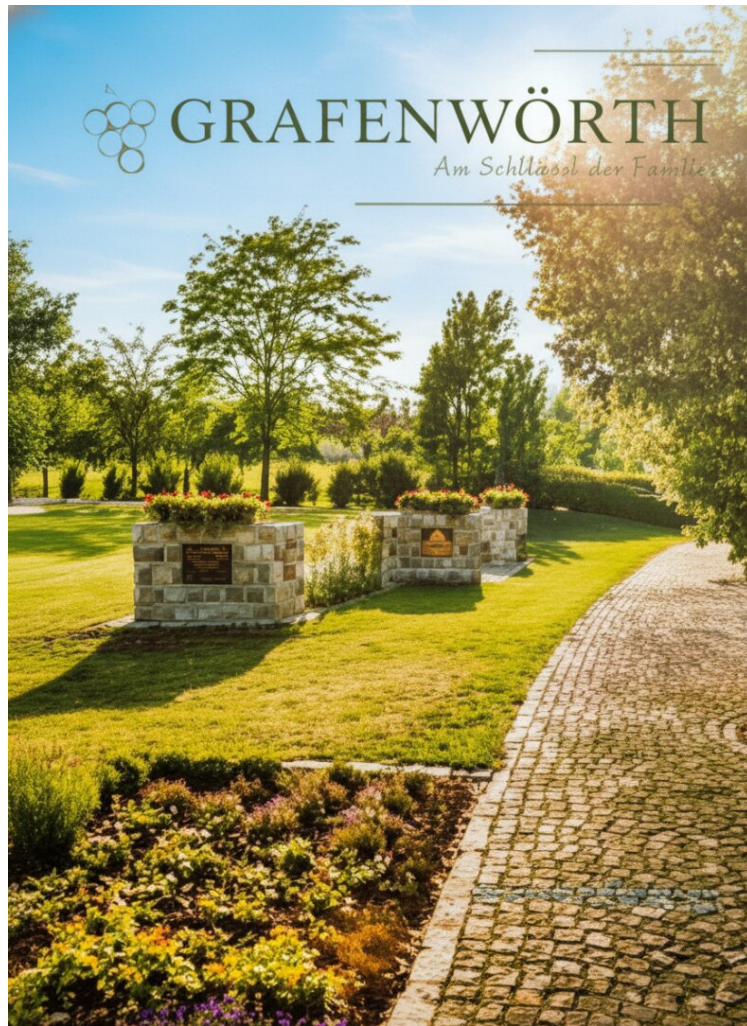


Wolfgang Wagner

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



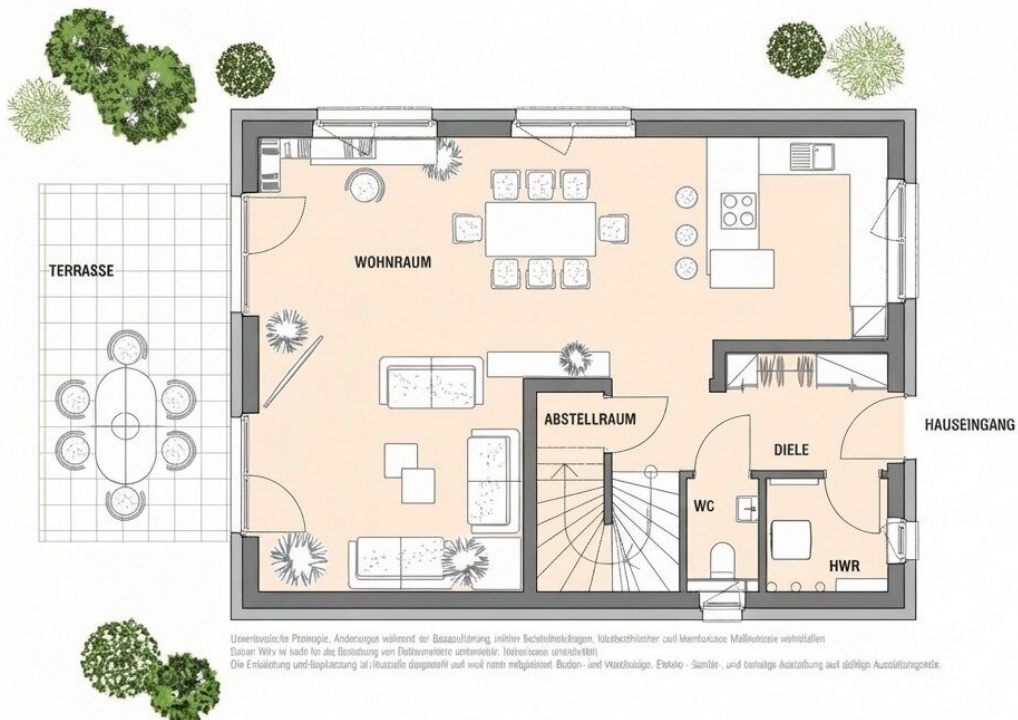
KI-bearbeitet

3484 GRAFENWÖRTH
BRUNNENGASSE 6
GESAMTLAGEPLAN



3484 GRAFENWÖRTH / BRUNNENGASSE 6

Haus 2 / 124m²

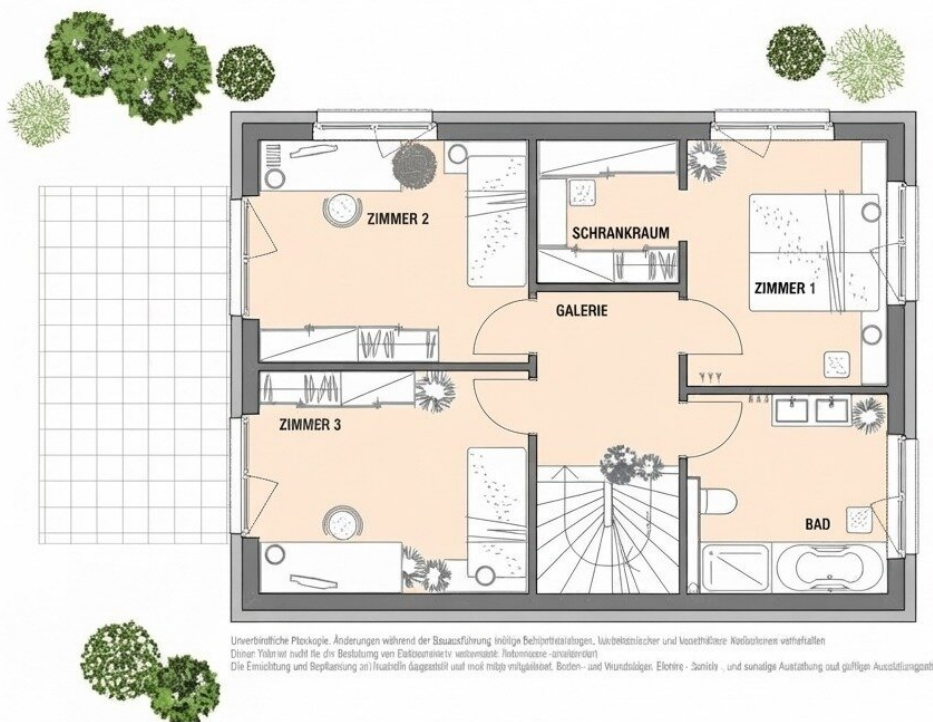


Unveränderte Proportion, Änderungen während der Bauausführung, interieurliche Details, Farbgebung, Materialwahl, Möblierung, Beleuchtung, etc. sind nicht verbindlich. Die Ausführung und Platzierung der Räume ist dargestellt und wird nicht verändert. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Sanitär- und sonstige Ausstattung auf dem jeweiligen Ausstattungspreis.

„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“

3484 GRAFENWÖRTH / BRUNNENGASSE 6

Haus 2 / 124m²



„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“

Objektbeschreibung

Wunderschönes Massivhaus auf Eigengrund | Direkt vom Bauträger

Auf einem **Eigengrund 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 Neubauprojekt ist bereits geplant und genehmigt und kann zeitnah realisiert werden. 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** 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 Badensee 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
- manuell bedienbare 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,-
- Keller und sonstige Sonderwünsche
- Fertigstellung von Böden, Innentüren, Sanitärausstattung und Malerarbeiten, sofern diese nicht in der endgültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthalten sind

Sicherer Erwerb nach dem BTVG

Ihr Zuhause – von Anfang an rechtlich abgesichert

Die Vertragsabwicklung erfolgt nach den Bestimmungen des österreichischen Bauträgervertragsgesetzes.

Zahlung nach Baufortschritt

Bei Vereinbarung eines gesetzlichen Ratenplans werden Zahlungen entsprechend den vertraglich festgelegten und bestätigten Bauabschnitten fällig.

Treuhändische Abwicklung

Ein Rechtsanwalt oder Notar begleitet die Vertragsabwicklung als Treuhänder und überwacht die Einhaltung der vereinbarten Sicherungsmaßnahmen.

Sicherung des Erwerbers

Die vom Käufer geleisteten Zahlungen werden entsprechend dem im Bauträgervertrag festgelegten Sicherungsmodell abgesichert.

Grundbücherliche Sicherung

Sofern das vereinbarte Sicherungsmodell eine grundbücherliche Sicherstellung vorsieht, wird der Anspruch des Käufers entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen im Grundbuch abgesichert.

Feststellung des Baufortschritts

Der Abschluss der jeweiligen Bauabschnitte wird entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben festgestellt. Dazu wird ein befugter Sachverständiger oder Ziviltechniker beigezogen.

Absicherung von Mängelansprüchen

Für mögliche Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche ist nach Maßgabe des BTVG ein Hafrücklass oder eine entsprechende Garantie beziehungsweise Versicherung vorgesehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Absicherung ergibt sich aus dem Kauf- und Bauträgervertrag.

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

Wir bauen Ihre Zukunft – ein Haus, das zu Ihnen passt.

Unser Service

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der attraktiven Lage des Grundstücks.

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

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) - <https://tolaj.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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