NEU! AKTION SCHLÜSSELFERTIG! Traumlage im Wienerwald nahe Wien | Modernes Einfamilienhaus direkt von Bauträger

Objektnummer: 2406/43

Eine Immobilie von Tolaj GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	698.500,00 €

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

LAGEPLAN
0m
5m
10m
KI-bearbeitet

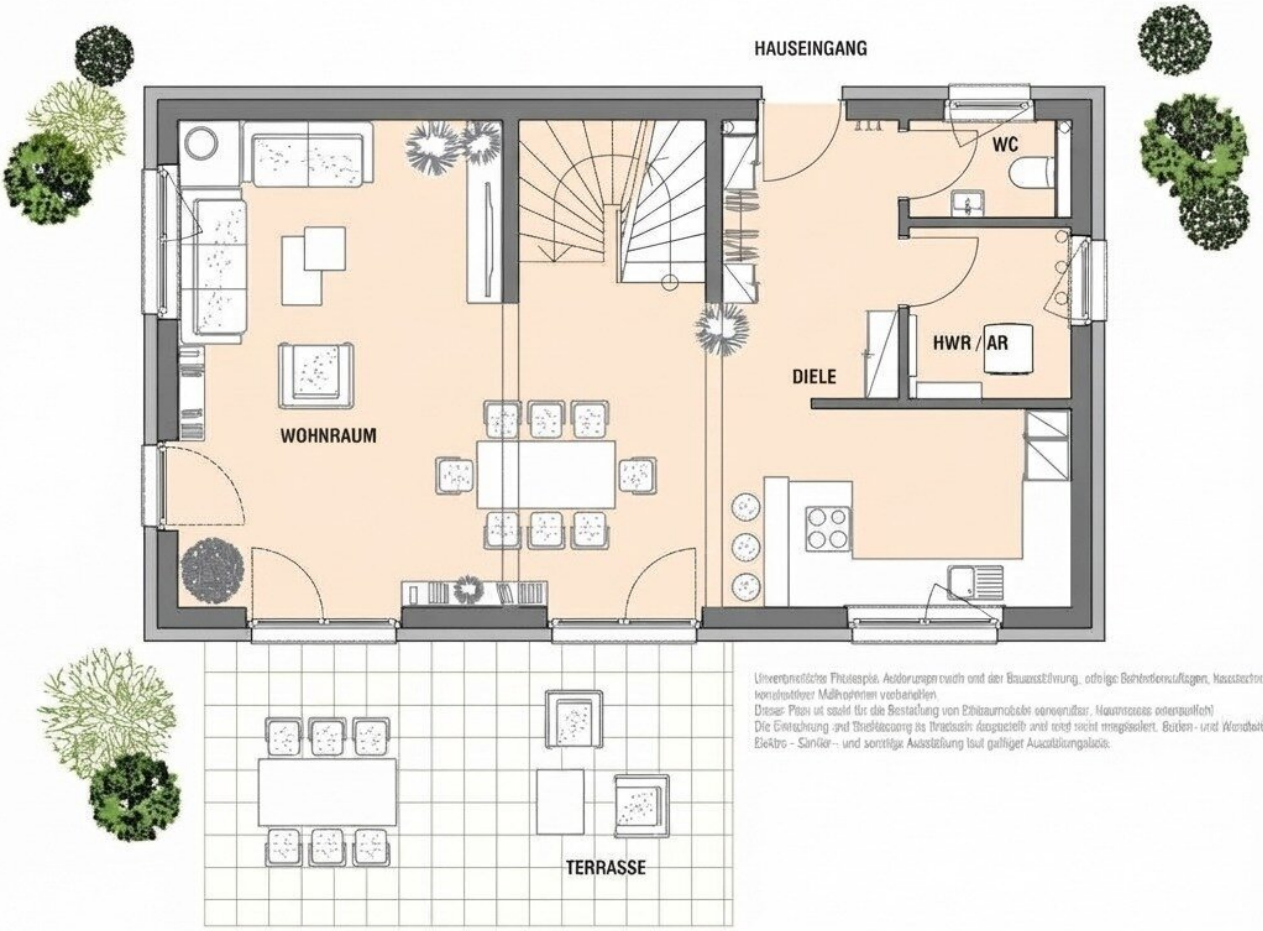
HAUSEINGANG
WC
DIELE
HWR / AR
WOHNRAUM
TERRASSE
„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt."

ZIMMER 3
BAD
GALERIE
ZIMMER 2
SCHRANKRAUM
ZIMMER 1

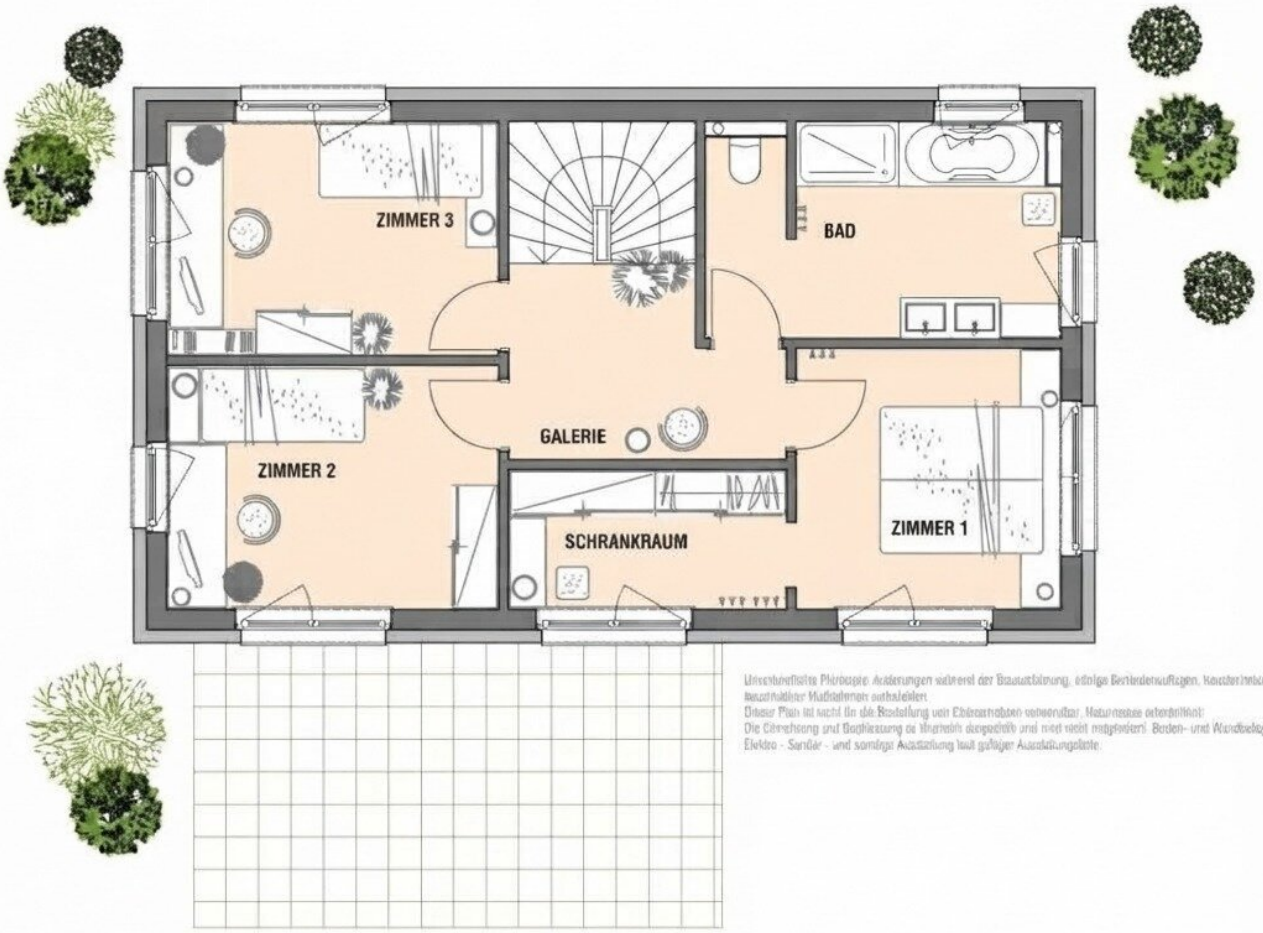
GESAMTLAGEPLAN

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

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



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



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

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Grünen nahe Wien | Modernes Massivhaus mit Grundstück direkt vom Bauträger

AKTION BIS 31.12.2026

schlüsselfertige Ausführung nur

€ 29.980,- Aufpreis

In einer attraktiven Wohnlage von **3034 Maria Anzbach ist auf einem rund 552 m² großen Grundstück** die Errichtung eines **modernen Einfamilienhauses** in hochwertiger Ziegelmassivbauweise geplant.

Rund **122 m² Wohnfläche** bieten ein modernes Raumkonzept, großzügige Wohnbereiche und eine harmonische Verbindung von Design und 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.

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 552 m²**
- **Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise 122 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. € 50.530,-
- Anschlussgebühren: ca. € 9.000,-
- 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 (Bauträgervertragsgesetz)

Ihr Zuhause – von Anfang an rechtlich abgesichert

Die Vertragsabwicklung erfolgt nach den Bestimmungen des österreichischen Bauträgervertragsgesetzes.

Zahlung nach Baufortschritt

Der gesetzlich geregelte Ratenplan, garantiert Zahlungen entsprechend den vertraglich festgelegten und bestätigten Bauabschnitten.

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.

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 Haftrücklass 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 552 m²
- rund 122 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap