# PROVISIONSFREI ! Das leistbare Haus für Ihren Wohntraum




**Objektnummer: 2406/45**

**Eine Immobilie von Tolaj GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2111 Harmannsdorf |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 100,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 344.950,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Wagner**

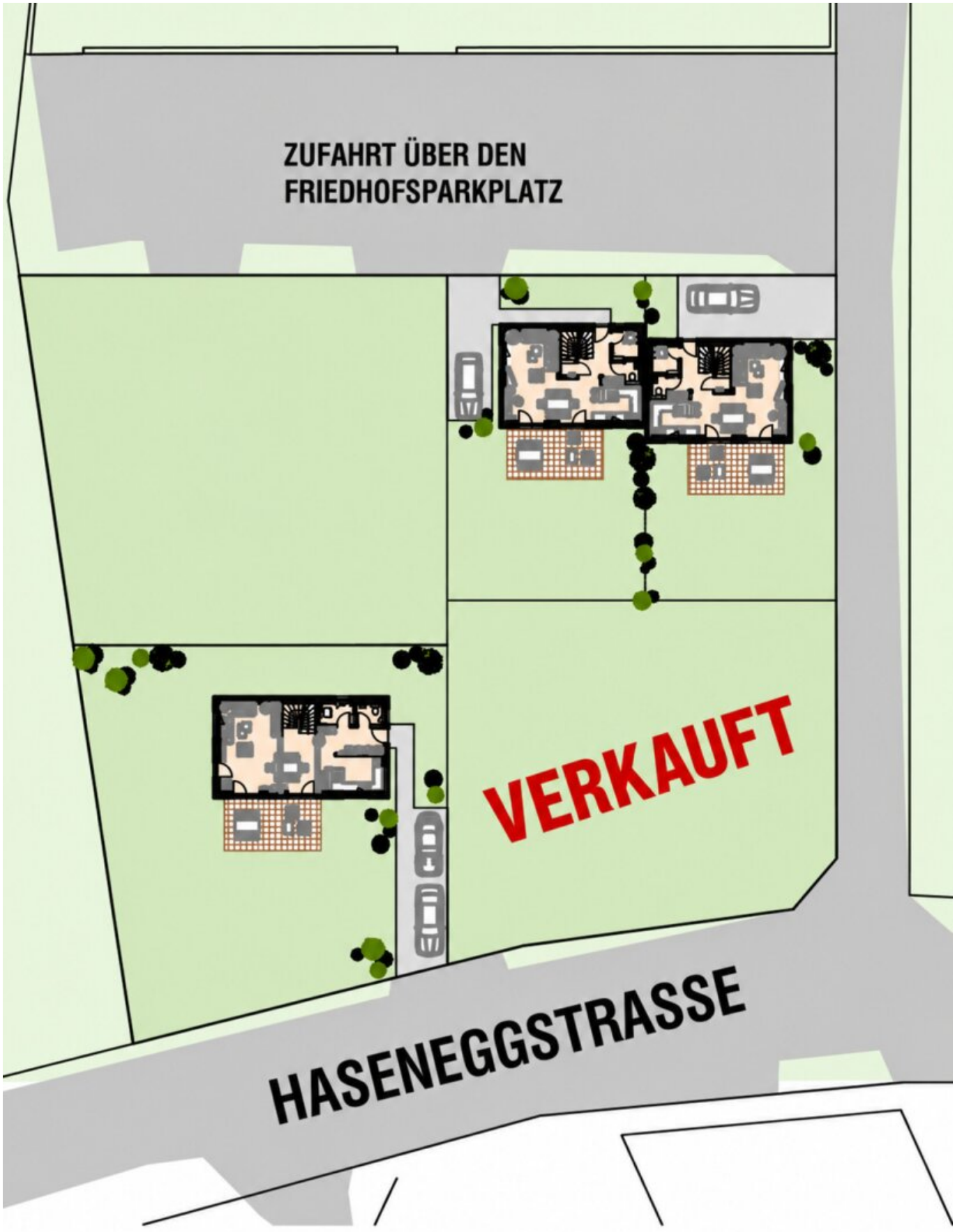
Tolaj GmbH
Josef-Jessernigg-Straße 9
2000 Stockerau

T +43 676 9548288

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






ZUFAHRT ÜBER DEN
FRIEDHOFSPARKPLATZ
VERKAUFT
HASENEGGSTRASSE




TOLAJ
HIE HAUSBAUPROFIS

ÜBERSICHT






TOLAJ
DIE HAUSBAUPROFIS

## ERDGESCHOSS

| | |
|---|---|
| ERDGESCHOSS | 50,98m² |

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

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnaßmen 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.

## Haus 1 / 100m²




TOLAJ
DIE HAUSBAUPROFIS

## OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| OBERGESCHOSS | 49,20m² |

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

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauaasführung, 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.

# Objektbeschreibung

## Naturnah wohnen nahe Korneuburg

### AKTION BIS 31.12.2026

### schlüsselfertige Ausführung nur € 19.980,- Aufpreis

In wunderschöner **Grünruhelage 10 km von Korneuburg** kann auf einem rund **283 m² großen Baurechtsgrund** schon bald Ihr neues Zuhause entstehen – ein **modernes 100 m² Doppelhaus in hochwertiger Ziegelmassivbauweise**, das viel Raum für gemeinsames Familienleben, persönliche Rückzugsmöglichkeiten und individuelle Wohnwünsche bietet.

Das Projekt wird von einem erfahrenen, lokalen

## Bauträger mit mehr als 20 Jahren Branchenerfahrung

und mehr als **400 gebauten Einfamilienhäusern**

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**.

**Moderne Wohnqualität, verlässliche Bauweise und die naturnahe Umgebung machen dieses Doppelhaus zu einem besonderen Zuhause.**

**Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und die gute Erreichbarkeit Wiens miteinander verbinden möchten.**

### Erwerb im Baurechtswohnungseigentum:

- **uneingeschränktes Weitergaberecht (verkaufbar, vererbbar, verschenkbar)**
- Grundbuchabsicherung
- Treuhandabwicklung
- leichtere Finanzierbarkeit
- Sicherheit für 99 Jahre

Baurechtseigentum € 227,-/monatlich (Beispiel bei 283m² Grundanteil)

## 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.

## Das Haus

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges und hochwertig ausgestattetes Zuhause. Genießen Sie die angenehme Fußbodenheizung und die effiziente Wärmepumpe, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Das Badezimmer überzeugt mit einem Fenster, das für viel Tageslicht und Frischluftzufuhr sorgt – ein echtes Plus für Ihr Wohlbefinden.

Großzügige und komfortable geplante Wohnbereiche schaffen viel Raum zum Leben und verbinden modernes Design mit hoher Funktionalität.

**Große, moderne Fensterflächen schaffen helle und freundliche Wohnräume** und sorgen für ein modernes, angenehmes Wohngefühl.

Die durchdachte Raumaufteilung lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen, sodass Sie Ihre Wohnträume individuell gestalten können. Zwei WCs bieten zusätzlichen Komfort für die Familie und Ihre Gäste. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während Sie den wunderschönen Grünblick genießen – eine Oase der Ruhe.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung, sodass Sie stets bequem parken können.

### Im ERDGESCHOSS

- großzügige Küche

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum und
- Gäste-WC

## Im OBERGESCHOSS

- ein Schlafzimmer mit
- begehbarem Schrankraum
- zwei weitere gleich große, helle Zimmer
- ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Unser massiv gebautes Haus verwirklicht Paaren und Familien den Traum vom urbanen Lebensstil zu leistbaren Konditionen.

## Zusammenfassung der Inklusivleistungen (lt. Leistungsbeschreibung):

- **Haus in Ziegelmassivbauweise 100 m²**
- **Bodenplatte incl. Aushub und Hinterfüllung**
- **modernes Flachdach**

- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **dreifach verglaste Fenster**
- **Rollläden**
- **belagsfertige Ausführung**
- **Zu- und Ableitungen wie Kanal, Wasser und Strom samt Stromzählerkästen, Putzschächte, Wasserzählerschacht**
- **Dachentwässerung samt Sickerschacht und Überlauf in den Regenwasserkanal**
- **Aushub, Bodengutachten, Befestigung der Zuwege und Autoabstellplätze (belagsfertig)**
- **Einreichplanung und Geometerkosten inkl. Gebühren**

Nicht im Preis inkludiert sind:

- Kaufnebenkosten ca. € 28.550,-
- Aufschließung ca. € 12.950,-
- Anschlussgebühren ca. € 9.000,-

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein neues Kapitel in Ihrem Leben aufzuschlagen und sich in dieser attraktiven Immobilie in Korneuburg niederzulassen. Der Kaufpreis von € 344.950,- macht dieses Angebot besonders interessant für Familien, Paare und alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

## Lernen Sie das Projekt persönlich kennen

Vereinbaren Sie einen Termin. Gerne erläutere ich Ihnen Planung, Leistungsumfang und Fertigstellungsmöglichkeiten.

Auch bei Finanzierungsfragen und der Abstimmung mit geeigneten Finanzierungspartnern unterstütze ich Sie gerne.

## 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 <500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <7.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap