

**Schlüsselfertig und provisionsfrei! Ihr Traumhaus direkt vom regionalen Bauträger**



**Objektnummer: 2406/47**

**Eine Immobilie von Tolaj GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2111 Harmannsdorf      |
| <b>Baujahr:</b>          | 2027                   |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 122,00 m²              |
| <b>Bäder:</b>            | 1                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 409.600,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

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.

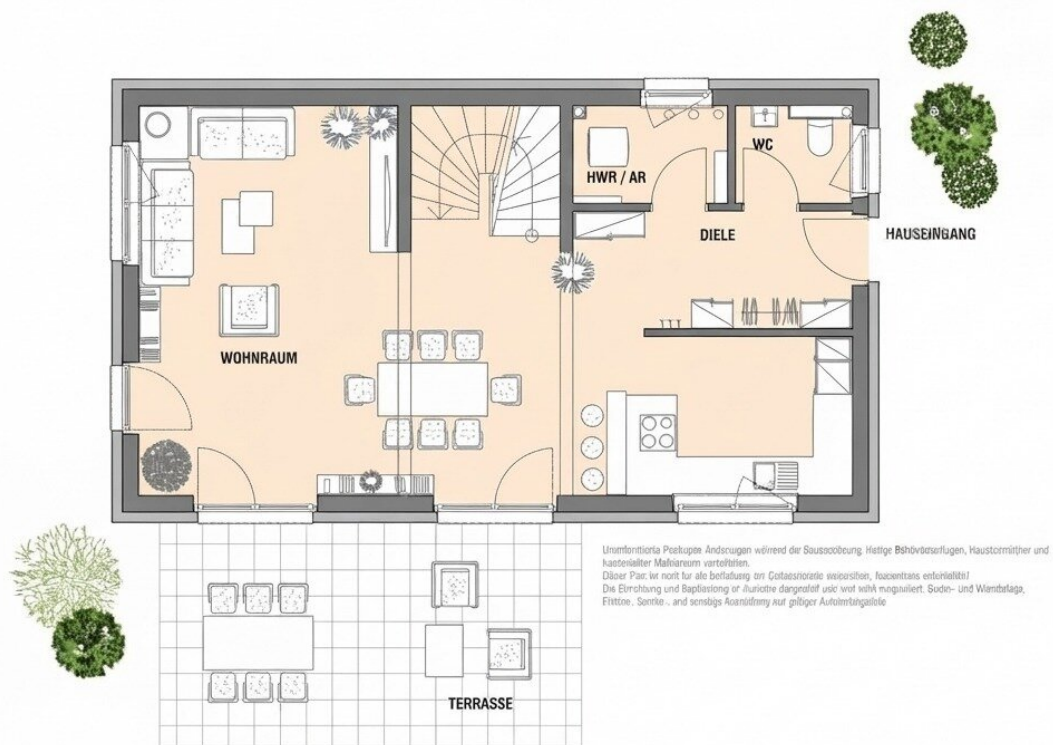




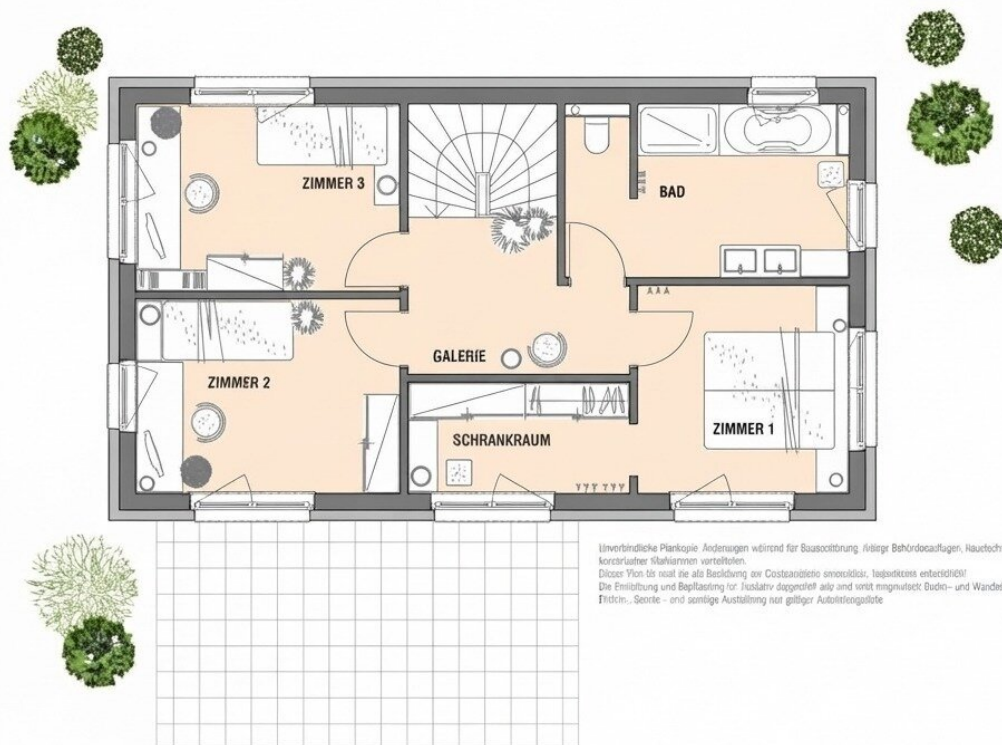


## ÜBERSICHT





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



(Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Baustellung, mögliche Behördenauflagen, Haustechnischer und Konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.)  
 Dieser Plan ist nur als Beschreibung der Costaadelle anordnungs- und bautechnischen Entscheidung!  
 Die Ermittlung und Bepflanzung für /insolvent dagegen als und sonst mgenutzt. Boden- und Wandbelage,  
 Treppen-, Stiege- und sonstige Ausstattung nur gültiger Autoteilegeplante

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

## Objektbeschreibung

Wir errichten

**Einfamilienhäuser mit ca. 122m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup> in Ziegel-Massivbauweise  
in schlüsselfertiger Ausführung  
mit Grundstücken von ca. 500 m<sup>2</sup> im Baurechtseigentum.**

**Das Projekt wird von einem Bauträger mit über 20 Jahren Erfahrung realisiert.**

Langjährige Kompetenz, professionelle Abwicklung und zahlreiche erfolgreich umgesetzte Projekte garantieren Ihnen Sicherheit und Qualität in allen Bauphasen.

Das Projekt befindet sich in einer wunderbaren Ruhelage umgeben von gepflegten Häusern und viel Grün.

Die Gärten sind alle perfekt südlich ausgerichtet.

Nicht nur die tolle Ruhelage, sondern auch die Sonne die Sie bis zum Abend auf der Terrasse begleitet werden Sie begeistern.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien, moderne Gestaltung und eine durchdachte Raumaufteilung.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

### **Vorteile Baurechtseigentum:**

- volles Weitergaberecht (**verkaufbar, vererbbar, verschenkbar**)
- Grundbuchabsicherung

- Treuhandabwicklung
- leichtere Finanzierbarkeit
- Sicherheit für 99 Jahre

Baurechtseigentum € 476,-/monatlich (Beispiel bei 571m<sup>2</sup> Grund)

## **Sicherer Erwerb nach dem BTVG (Bauträgenervertragsgesetz)**

### **Ihr Zuhause – von Anfang an rechtlich abgesichert**

Die Vertragsabwicklung erfolgt nach den Bestimmungen des österreichischen Bauträgenervertragsgesetzes.

### **Zahlung nach Baufortschritt**

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

### **Treuhandische 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 Bauträgenervertrag 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.

## Das Haus

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges und hochwertig ausgestattetes Zuhause. Genießen Sie die angenehme Fußbodenheizung und die effiziente Zentralheizung, 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.

Die durchdachte Raumaufteilung lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen, sodass Sie Ihre Wohnräume individuell gestalten können. Zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort für Ihre Familie und 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. Zusätzlich sorgt die moderne Luftwärmepumpe für eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung.

Im **ERDGESCHOSS** befinden sich:

- großzügige Küche
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum und

- Gäste-WC

Im **OBERGESCHOSS** befinden sich:

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

Unser massives Einfamilienhaus verwirklicht Paaren und Familien den Traum vom urbanen Lebensstil zu leistbaren Konditionen.

Das clevere Konzept garantiert die Balance zwischen Wohnkomfort und optimalem Preis-Leistungsverhältnis.

### **Zusammenfassung der Inklusivleistungen (lt. Leistungsbeschreibung):**

- 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. € 35.450,-
- Aufschließung ca. € 25.200,-
- 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 344.950,00 Euro macht dieses Angebot besonders interessant für Familien, Paare und alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses. Ihr Traumhaus wartet schon auf Sie!

**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](mailto: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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **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