

# **NACHHALTIGES WOHNEN IN HÖCHSTER QUALITÄT! SCHLÜSSELFERTIG!**



**Objektnummer: 350**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Siegersdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	104,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	467.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Löb**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11



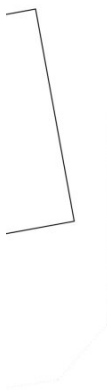












MITERNWEG

1209 EZ 46

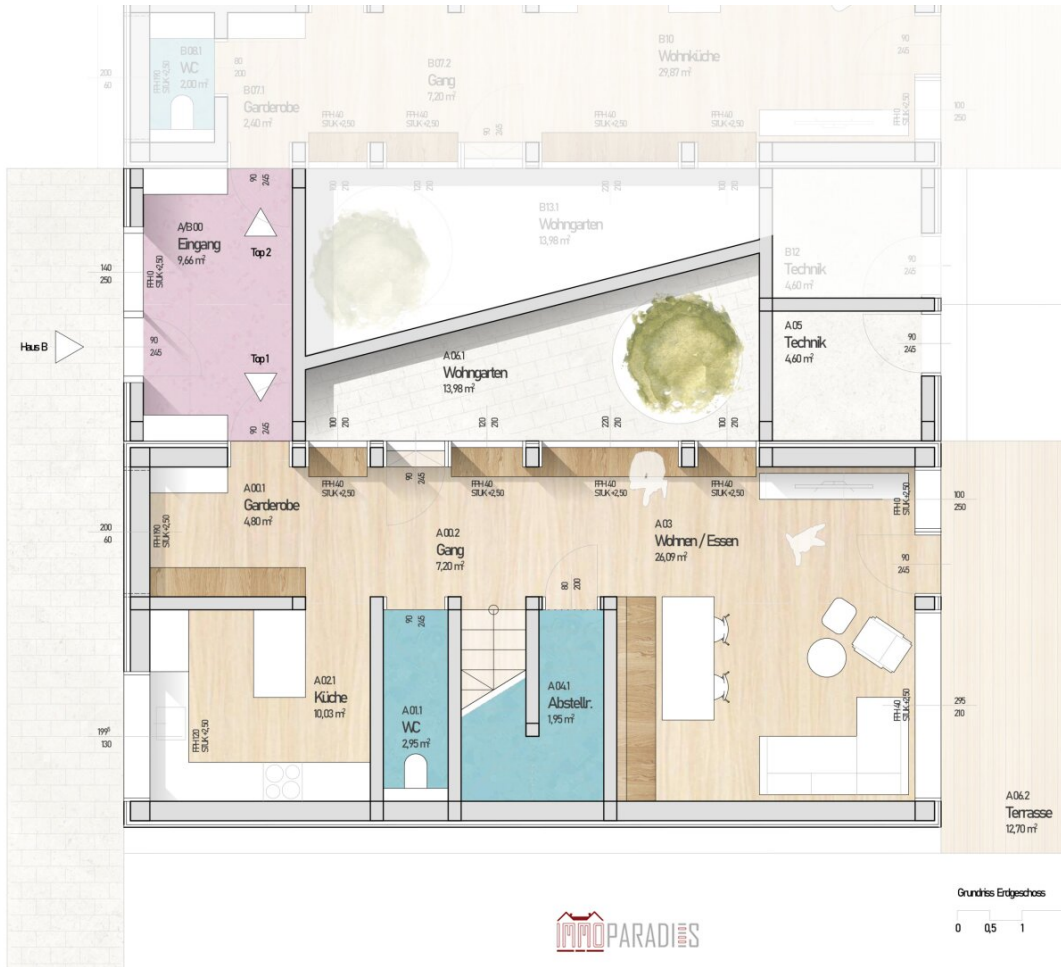


1203/1 EZ 203

1202/1 EZ 202

baueffizienz Doppelhaus-Siedlung-Siegersdorf - Lageplan - M1:200





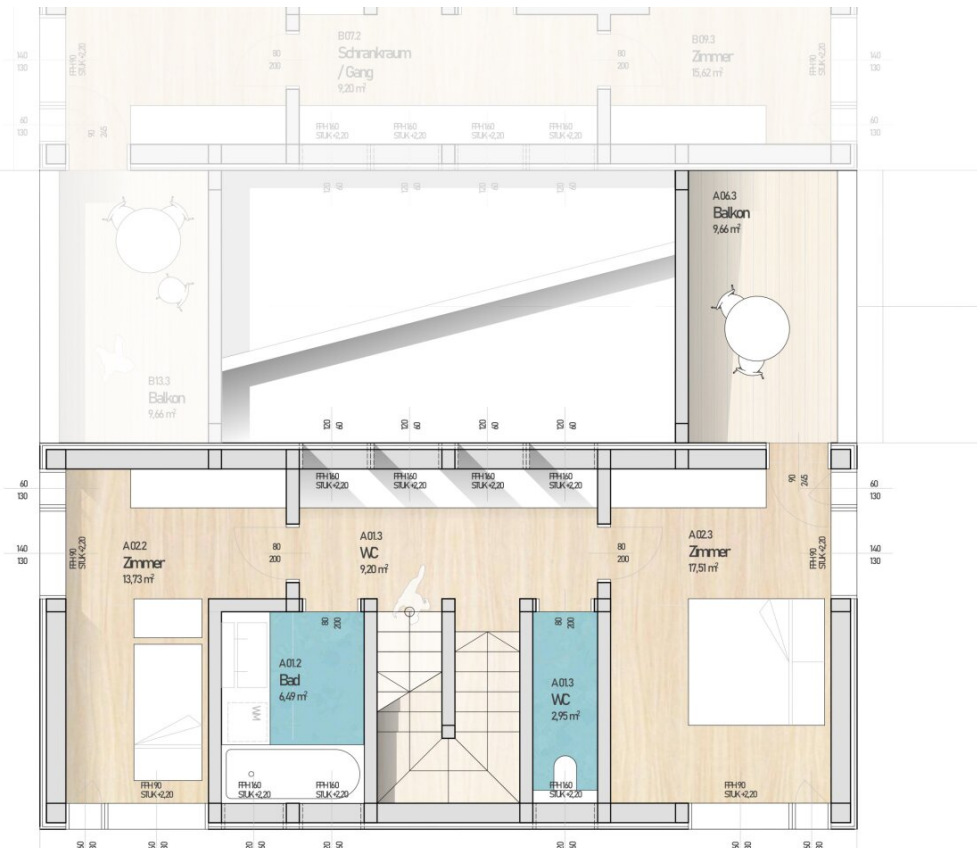
bauwilling  
Siegersdorf - Doppelhaus

Haus B - Top 1

Wohnnutzfläche	130 m <sup>2</sup>
Garten	153 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	294 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	13-20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26 m <sup>2</sup>
Garten-Terrasse	12 m <sup>2</sup>
Balkon	10 m <sup>2</sup>
Wohngarten	14 m <sup>2</sup>
RNW-Stellplätze	x2







bauwilling  
Siegersdorf - Doppelhaus

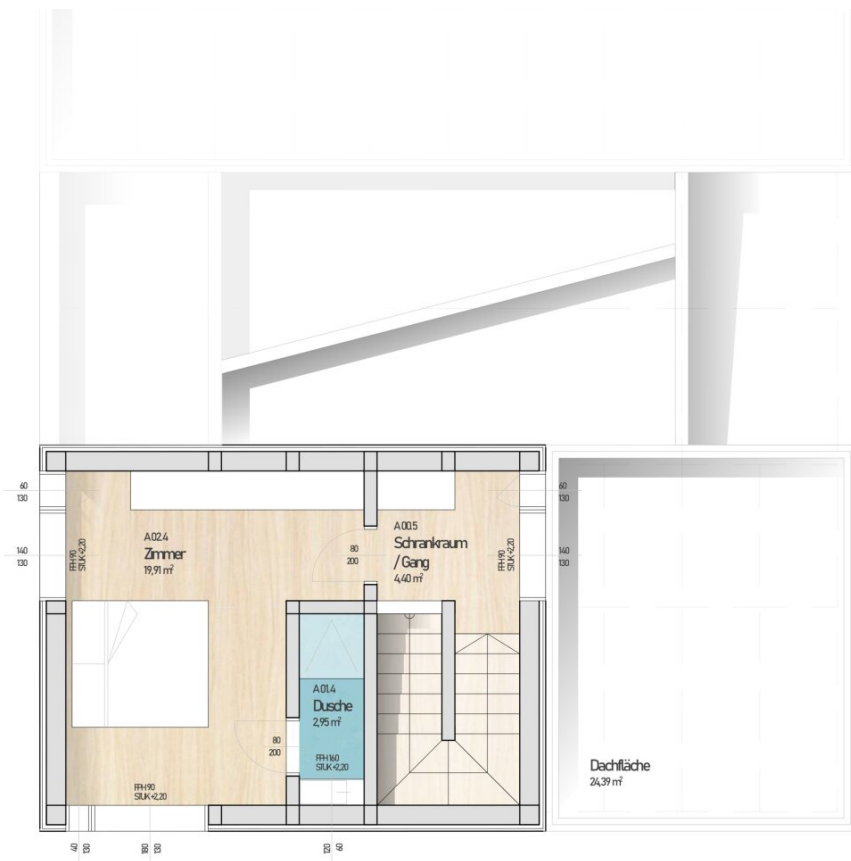
Haus B - Top 1

Wohnnutzfläche	130 m²
Garten	153 m²
Grundstückfläche	294 m²
3 Zimmer	13-20 m²
Wohnen/Essen	26 m²
Garten-Terrasse	12 m²
Balkon	10 m²
Wohngarten	14 m²
RNW-Stellplätze	x2

Grundris Obergeschoss

Maßstab 1:50





bauwilling  
Siegersdorf - Doppelhaus

Haus B - Top 1

Wohnnutzfläche	130 m <sup>2</sup>
Garten	153 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	294 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	13-20 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	26 m <sup>2</sup>
Garten-Terrasse	12 m <sup>2</sup>
Balkon	10 m <sup>2</sup>
Wohngarten	14 m <sup>2</sup>
FHW-Stellplätze	x2

Grundriss Dachgeschoss

Maßstab 1:50



## Objektbeschreibung

### MODERNES WOHNEN IN HOCHWERTIGER AUSFÜHRUNG!

**Luftwärmepumpe - kontrollierte Wohnraumlüftung - 20 cm Dämmung - Holz-Alu-Fenster - großzügige Freiflächen (Garten, Wohngarten und Terrasse) und vieles mehr...**

Am Ortsrand von **Siegersdorf** werden von einem **innovativen, österreichischen Bauträger** in **absoluter Ruhelage** mit Blick auf die umliegenden Felder **8 Doppelhaushälften samt großzügigen Eigengärten** errichtet. Die **hell und offen gestalteten Häuser** werden in **Holzriegelbauweise** hergestellt, wobei die **hohe Qualität der einzelnen Elemente** hervorzuheben ist. **Architektonisches Highlight** ist der **mittig gelegene Wohngarten**, der eine **räumliche Distanz** zwischen den Doppelhaushälften schafft und so für **mehr Privatsphäre** sorgt.

Das Projekt wird auf vier eigenständigen Grundstücken ausgeführt. Die Erschließung erfolgt durch eine in süd-nördlicher Richtung verlaufende Erschließungsstraße mit Zufahrt über den Mitterweg.

Die **Doppelhaushälften** werden in **2 unterschiedlichen Größen - ca. 106 m<sup>2</sup> und ca. 133 m<sup>2</sup>** - angeboten. Die größeren Einheiten werden auf 3 Ebenen errichtet. Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen **eigenen Garten mit Terrasse**, einen **Wohngarten im Innenhof**, eine weitere **Terrasse im OG**, einen **separaten Technikraum** und **zwei Pkw-Außenstellplätze**.

### HIGHLIGHTS DES PROJEKTS (im Kaufpreis enthalten):

- **schlüsselfertige Ausführung**
- **Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich**
- **energieeffiziente, moderne Luftwärmepumpe - optional gegen Aufpreis mit Kühlfunktion**



- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung der Fa. BRUCKNER
- Holz-Alu-Eingangstür
- weiße DANA-Innentüren (oder gleichwertig)
- Beschattung mit ZIP-System - elektrisch
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Parkettböden bzw. Fliesen im Format 30 cm x 60 cm
- Ausrichtung der Häuser nach Südosten bzw. Südwesten
- Einfriedung mittels Stabgitterzaun
- Terrassen mit Lärchenholzdielenbelag
- 2 KFZ-Stellplätze inkl. Leerverrohrung für Ladesäule für E-Autos
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Carport optional

Der Mitterweg wurde seitens der Gemeinde neu gestaltet und der gesamte Bereich durch viele Grünflächen und eine verkehrsberuhigte 30 km/h-Zone aufgewertet.

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Visualisierungen - Symbolfotos - diesbezüglich weisen wir speziell darauf hin, dass bei den Häusern kein begrüntes Dach ausgeführt wird.

#### Raumaufteilung TYP 1 - Wnfl. 105,63m<sup>2</sup>

<b>Erdgeschoss</b>		
<b>Garderobe</b>	<b>4,80m<sup>2</sup></b>	
<b>Gang</b>	<b>7,20m<sup>2</sup></b>	
<b>WC</b>	<b>2,95</b>	
<b>AR</b>	<b>1,95</b>	
<b>Küche</b>	<b>10,03</b>	
<b>Wohnen/Essen</b>	<b>26,09m<sup>2</sup></b>	
<b>Technik</b>		<b>4,60m<sup>2</sup></b>
<b>Wohngarten</b>		<b>13,98m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>		<b>12,00m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>		
<b>Gang/Schrankraum</b>	<b>9,20m<sup>2</sup></b>	
<b>Zimmer</b>	<b>13,73m<sup>2</sup></b>	
<b>Zimmer</b>	<b>17,51m<sup>2</sup></b>	
<b>Bad</b>	<b>6,49m<sup>2</sup></b>	
<b>WC</b>	<b>2,95m<sup>2</sup></b>	
<b>Balkon</b>		<b>9,66m<sup>2</sup></b>

**Raumaufteilung TYP 2 - Wnfl. 132,74m<sup>2</sup>**

<b>Erdgeschoss</b>		
<b>Garderobe</b>	<b>4,80m<sup>2</sup></b>	
<b>Gang</b>	<b>7,20m<sup>2</sup></b>	
<b>WC</b>	<b>2,95</b>	
<b>AR</b>	<b>1,95</b>	
<b>Küche</b>	<b>10,03</b>	
<b>Wohnen/Essen</b>	<b>26,09m<sup>2</sup></b>	
<b>Technik</b>		<b>4,60m<sup>2</sup></b>
<b>Wohngarten</b>		<b>13,98m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>		<b>12,00m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>		
<b>Gang/Schrankraum</b>	<b>9,20m<sup>2</sup></b>	
<b>Zimmer</b>	<b>13,73m<sup>2</sup></b>	
<b>Zimmer</b>	<b>17,51m<sup>2</sup></b>	
<b>Bad</b>	<b>6,49m<sup>2</sup></b>	
<b>WC</b>	<b>2,95m<sup>2</sup></b>	
<b>Balkon</b>		<b>9,66m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>		
<b>Gang/Schrankraum</b>	<b>4,40m<sup>2</sup></b>	
<b>Zimmer</b>	<b>19,91m<sup>2</sup></b>	
<b>Dusche</b>	<b>2,95m<sup>2</sup></b>	

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter **office@immoparadies.at**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter [02252/274040](tel:02252274040) oder [0676/ 361 85 24](tel:06763618524).

Gerne erhalten Sie nähere Informationen um schon bald Eigentümer dieser **Traumimmobilie** zu sein.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank! INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <10.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap