

**IHR neues zu Hauses wartet auf Sie! NUR € 477.777,- für die LETZTE Einheit! + Entdecken Sie luxuriöses Wohnen inmitten unberührter Natur nahe Wien!**



**Objektnummer: 7962**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Siegersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	477.777,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Amir Tarab**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien













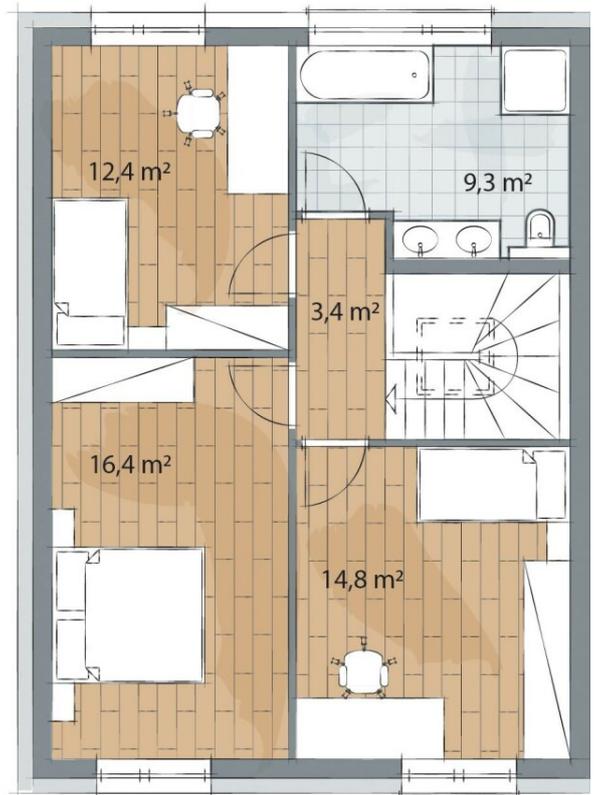
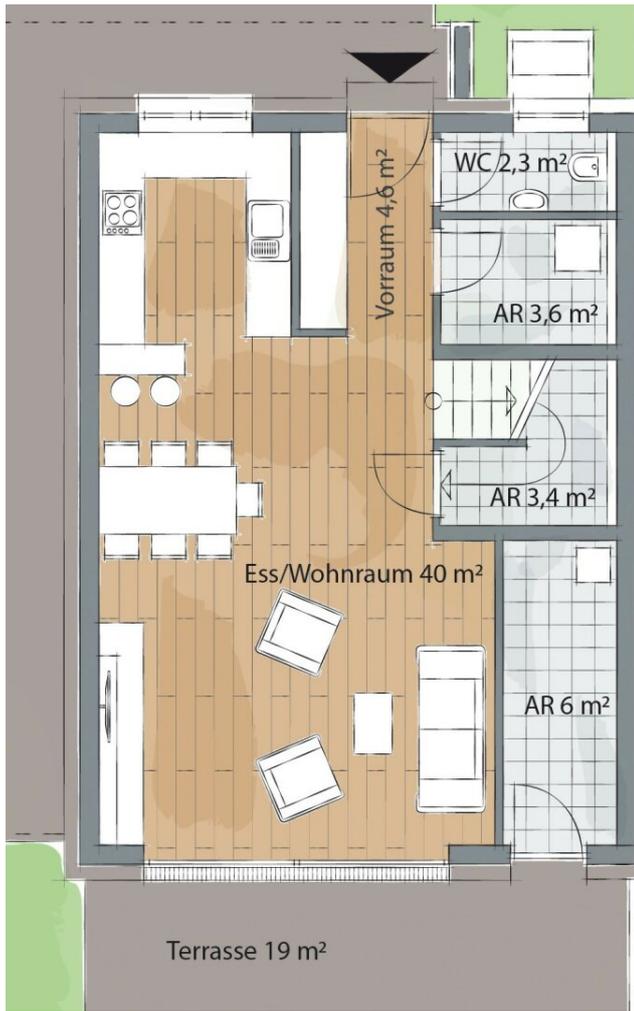








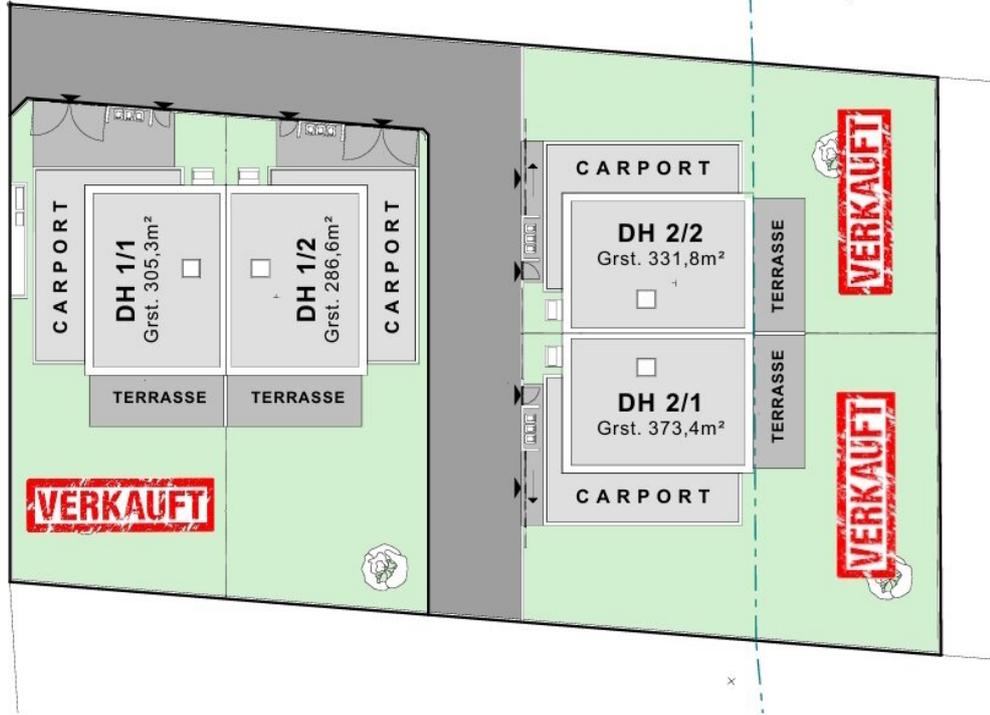




# LAGEPLAN



MITTERWEG



## Objektbeschreibung

### **zeitgemäße Architektur, g´scheites Innenraumkonzept**

*IHR neues zu Hause, ganz SORGENFREI, einer der vielen Garantien der Firma Zagler Haus!*

*Gelegen im Zagler Haus Wohnpark II, erstrahlt Ihr neues zu Hause bald in vollem Glanz!*

*Das erste Wohnprojekt der Firma Zagler Haus wurde bereits nur wenige Meter von diesem Projekt entfernt realisiert.*

*Gerne zeigen wir Ihnen die bestehende Anlage, damit Sie sich ein Bild von der überragenden Qualität machen können.*

*Überzeugen Sie sich von feinsten Materialien, bester Verarbeitung, dem traumhaften Weitblick und persönlicher Kompetenz!*

**NUTZEN SIE JETZT DAS KONJUNKTURPAKET DER REGIERUNG!**

*Nebenkosten, wie die Eintragungsgebühr (1,1% = € 5.388,-) und die Pfandeintragungsgebühr (1,2% von der Pfandhöhe) wurden gestrichen!*

*IHRE CHANCE ein einmaliges Eigenheim zu Sonderkonditionen zu erwerben! Gerne helfen wir Ihnen bei der Beantragung der Förderungen!*

#### **Objektart - Doppelhaus:**

Doppelhaushälfte, schlüsselfertig & Aufschließungskosten inkludiert!

#### **Fläche:**

116m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 32m<sup>2</sup> Carport, 19m<sup>2</sup> Terrasse

#### **Wichtige Ausstattungsmerkmale:**

**Bauart** Ziegelmassivbauweise mit Ziegeln der Fa. Wienerberger

**Heiztechnik** Luftwärmepumpe Vaillant

**Heizart** Fußbodenheizung- & kühlung

**Fenster** Österreichische Qualitätsfenster - Kunststoff / Alu Fenster / innen weiß – außen anthrazit (Außenrollos und Raffstore optional, gegen Aufpreis erhältlich!)

**Hebe- Schiebeelement** als Ausgangselement zwischen Wohnraum und Terrasse (belegt mit Betonsteinen)

**Helopal Fensterbänke** - außen anthrazit

**Helopal Fensterbänke** - innen weiß

**Eingangstür** Österreichischer Qualitätshersteller / Alu / innen weiß – außen anthrazit

**Fassade** Vollwärmeschutz von Austrotherm / Bauplast

**Carport** für zwei Autos inkl. Eingangsüberdachung und inkl. Vorbereitung für eine Ladestation für ein oder mehrere Elektroautos

**Zaunsockel** im modernem Sichtbetonstil (**Zaunelemente** aus Alu inkl. elektrischem Einfahrtstor optional erhältlich!)

**Parkett** im Wohn- & Schlafbereich der Firma "Weitzer Parkett" - FARBE nach Produktpalette auswählbar!

**Feinsteinzeug** verlegt in den Sanitärbereichen - FARBE nach Produktpalette auswählbar!

**Badezimmer** mit freistehender (optional) Designer Badewanne und Walk In Dusche

**Fixpreis für Grundstück und Haus**

**€ 477.777,- (SCHLÜSSELFERTIG!) zzgl. Nebenkosten**

**Details zum Objekt:**

Lassen Sie sich diese nahezu einmalige Chance auf gar keinen Fall entgehen! In Zeiten wo der Wohnkomfort und das familiäre Beisammensein deutlich an Priorität gewonnen hat, ist es nahezu essentiell ein Haus im Grünen, und doch stadtnah zu besitzen. Die begrenzte Anzahl

von 4 Wohneinheiten gewährt ein gemeinschaftliches Ambiente in einem luxuriösen, qualitativ sehr hochwertigen und modernen Umfeld.

Die Wohneinheiten werden gemäß BTVG (Bauvertragsgesetz) errichtet. Die Abwicklung wird von einem Anwalt/Treuhänder und Sachverständigen begleitet, um Ihnen den höchsten Standard an Qualität zu bieten. Sicherheit garantiert!

Baubeginn der Objekte: BEREITS ERFOLGT, überzeugen Sie sich vor Ort vom Fortschritt!

Voraussichtliche Fertigstellung der Objekte: Frühjahr 2025 (Wetterabhängig!)

Diese ambitionierten Ziele können nur durch professionelle und namhafte Professionisten, deren Firmensitze in der nahen Umgebung sind, erreicht werden. Ein weiterer Garant für Ihr zukünftiges Wohlbefinden in Ihrem neuen zu Hause!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Fotos von den fertiggestellten Häusern, um die bereits fertiggestellte und verkaufte Wohnhausanlage handelt, welche nur wenige Meter von dem angebotenen Neubauprojekt entfernt situiert ist. Gerne zeigen wir Ihnen zuzüglich zum Grundstück, wo ihr neues zu Hause entstehen wird, die bestehende Anlage!

Zusammengefasst glänzt diese einmalige Immobilie nicht nur durch die phänomenale Lage und Nähe zur Stadt Wien, sondern auch durch die hochwertige Ausführung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, und stehe Ihnen für Fragen und Besichtigungen jederzeit, auch gerne am Wochenende zur Verfügung!

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

[+43 \(0\)664 11 32 004](tel:+436641132004)

[office@grabner-immobilien.at](mailto:office@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)