

**Vollenden Sie IHR neues Traumhaus nach eigenen  
Wünschen und Bedürfnissen...**



**Objektnummer: 6352/1563**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7000 Eisenstadt
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	192,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



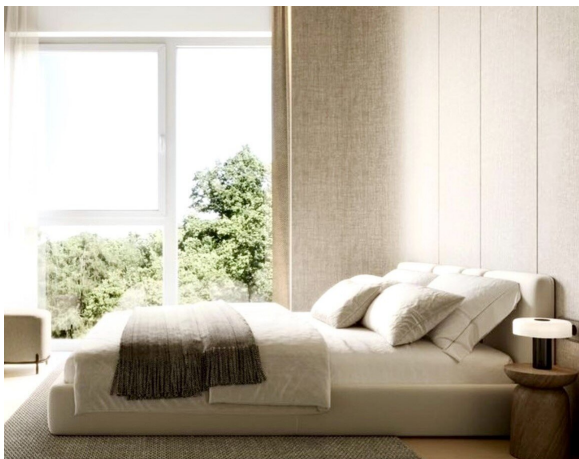
RELIUM REAL EST

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

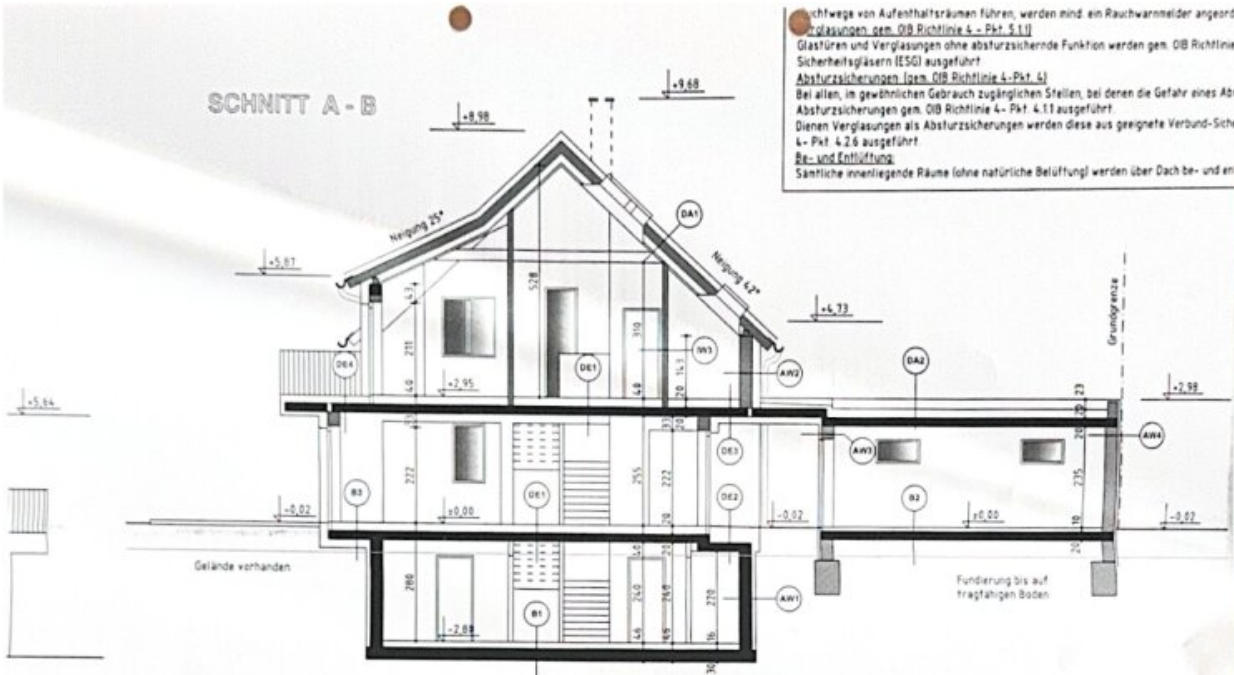






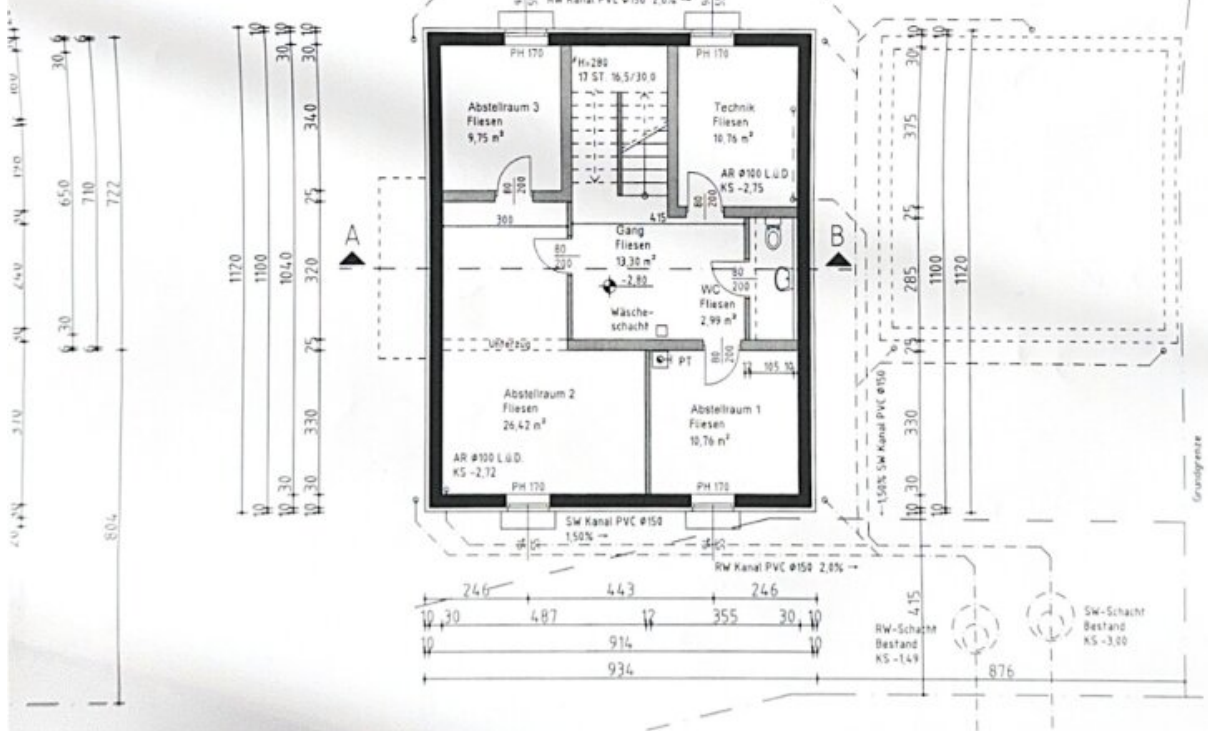
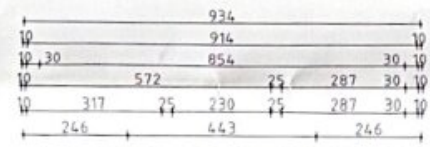


# SCHNITT A - B



• Schwere von Aufenthaltsräumen führen, werden mind ein Rauchwarmler angeordnete  
 Glasüren gem. OIB Richtlinie 4 - Pkt. 5.1.1  
 Glasüren und Verglasungen ohne Absturzsichernde Funktion werden gem. OIB Richtlinie 5  
 Sicherheitsgläsern (ESG) ausgeführt  
 Absturzsicherungen (gem. OIB Richtlinie 4 - Pkt. 4)  
 Bei allen, im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen, bei denen die Gefahr eines Abst  
 Absturzsicherungen gem. OIB Richtlinie 4 - Pkt. 4.11 ausgeführt  
 Dienen Verglasungen als Absturzsicherungen werden diese aus geeignete Verbund-Sicher  
 4 - Pkt. 4.2.6 ausgeführt  
 Be- und Entlüftung  
 Sämtliche innenliegende Räume (ohne natürliche Belüftung) werden über Dach be- und entl

# KELLERGESCHOSS



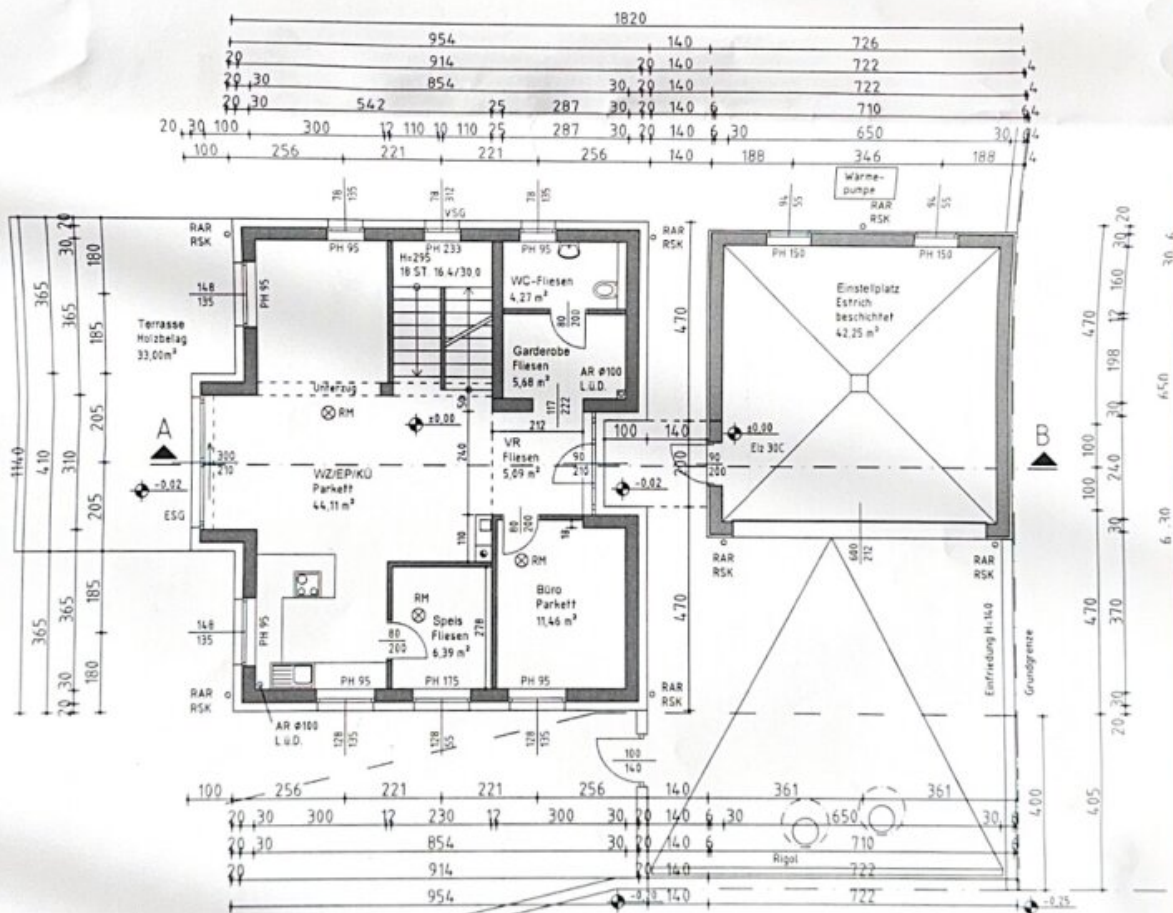
4818/21

4818/32

NORD - ANSICHT



ERDGESCHOSS





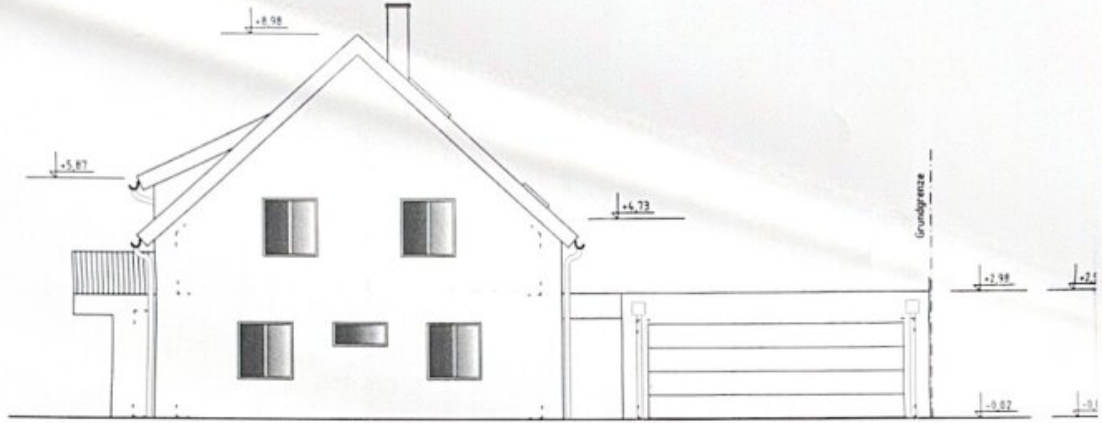
# SÜD - ANSICHT

TTENZAUN

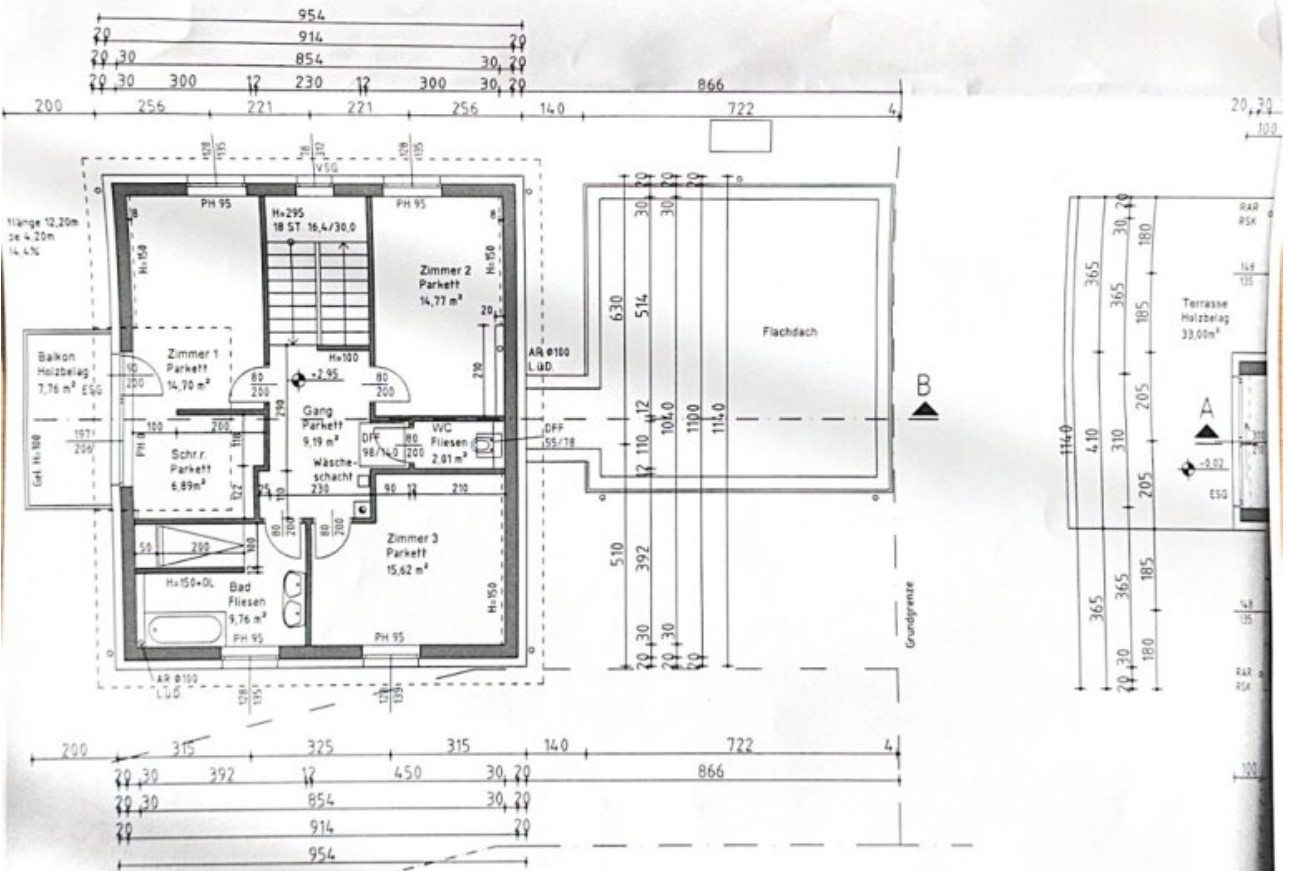


arten

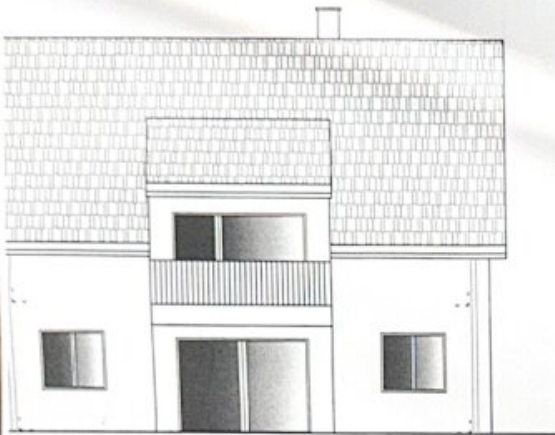
LSTABGITTERZAUN



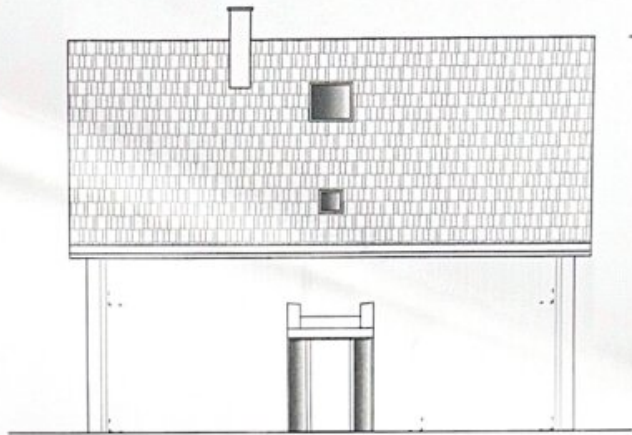
# DACHGESCHOSS



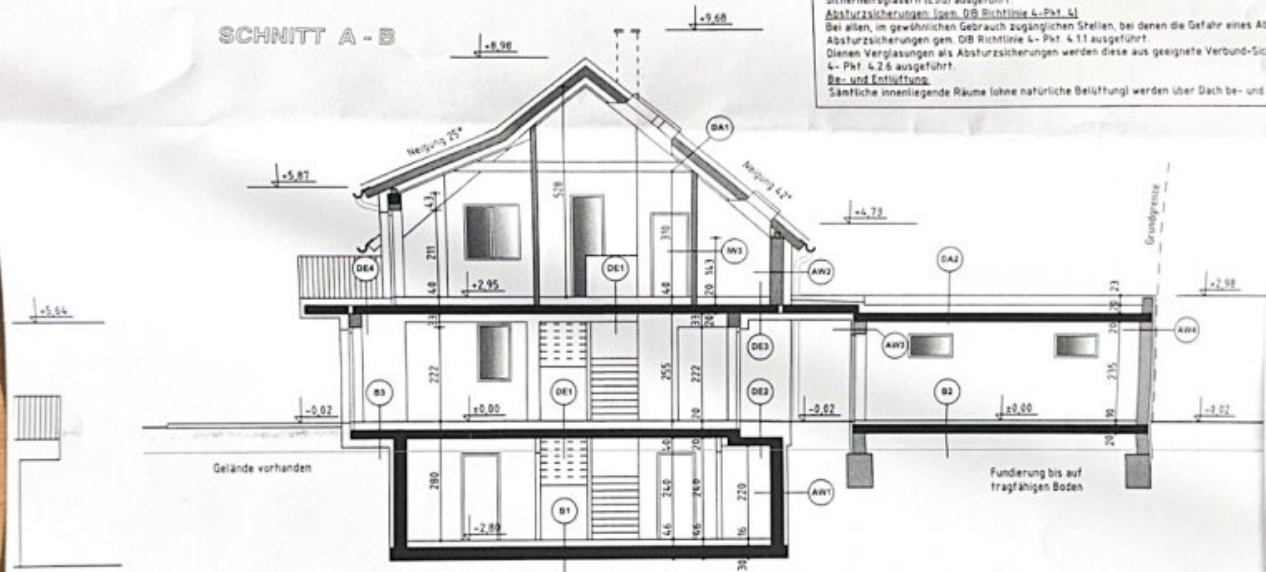
WEST - ANSICHT



OST - ANSICHT

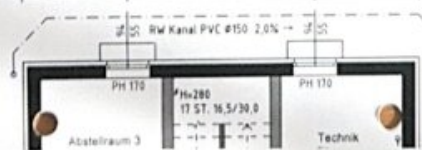
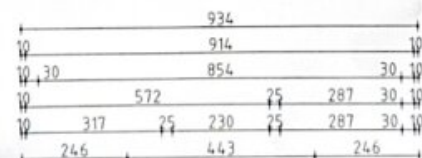


SCHNITT A - B



Rauchwarmlüfter (gen. ÖB Richtlinie 2 - Pkt. 3.11)  
 In allen Aufenthaltsräumen, ausgenommen in der Küche sowie in Gängen über die  
 Fluchwege von Aufenthaltsräumen führen, werden mind. ein Rauchwarmlüfter angeord-  
 net. Verglasungen (gen. ÖB Richtlinie 4 - Pkt. 5.11)  
 Glasüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion werden gen. ÖB Richtlinie 1  
 Sicherheitsgläsern (ESG) ausgeführt.  
 Absturzsicherungen (gen. ÖB Richtlinie 4 - Pkt. 4.1)  
 Bei allen, im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen, bei denen die Gefahr eines Ab-  
 sturzes besteht, werden diese als Absturzsicherungen gen. ÖB Richtlinie 4 - Pkt. 4.11 ausgeführt.  
 Dienen Verglasungen als Absturzsicherungen werden diese aus geeignete Verbund-Siche-  
 4 - Pkt. 4.2.6 ausgeführt.  
 Be- und Entlüftung  
 Sämtliche innenliegende Räume (ohne natürliche Belüftung) werden über Dach be- und ent-

KELLERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus umgeben von Ruhe und idyllischer Natur.**

Diese atemberaubende Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen. Das Haus befindet sich derzeit im Rohbau und mit einem Kaufpreis von 379.000,00 € erhalten Sie eine großzügige Fläche von 149,94m<sup>2</sup>, welche Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Neben der großzügigen Wohnfläche bietet dieses Haus auch fünf geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für Privatsphäre und Entfaltung bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen. Das Haus befindet sich noch im Rohbau, was Ihnen die Möglichkeit gibt, es ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Egal ob Sie ein modernes und schickes Ambiente bevorzugen oder doch eher den rustikalen Charme des ländlichen Lebens – hier ist alles möglich.

### **Aufteilung Grundriss:**

Das Einfamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Kellergeschoss sind der Technikraum, ein WC und Abstellräume untergebracht. Im Erdgeschoss befindet sich ein Vorraum, eine Garderobe, ein WC, ein Büro, eine Speis und eine große offene Wohnküche. Das Dachgeschoss besteht aus einem Gang, 3 Zimmern, einem WC, einem Bad mit WC und einem Schrankraum. An der Westseite ist ein Balkon vorhanden.

An das Wohngebäude schließt mit einem Abstand von 1,40 m an der Ostseite eine Doppelgarage an. Das Hauptgebäude ist mit der Garage mit einem Flachdach verbunden. Die Garage wird an die östliche Grundgrenze angebaut. Der Garten und der Balkon laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Genießen Sie hier die warmen Sonnenstrahlen, während Sie einen leckeren Kaffee trinken oder ein gutes Buch lesen. Der perfekte Ort, um den stressigen Alltag hinter sich zu lassen und zu entspannen.

### **Die Lage zählt:**

Die Verkehrsanbindung ist hier ebenfalls ideal. Mit einer Bushaltestelle und einem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden und können schnell und bequem in die

umliegenden Städte und Gemeinden gelangen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt und eine Schule, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist. So können Sie sicher sein, dass Ihre Liebsten in der Nähe bestens versorgt sind.

Sie träumen schon lange von einem Haus im Grünen, fernab vom Stress der Stadt? Dann ist dieses Haus in Schützen am Gebirge genau das Richtige für Sie. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

---

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap