

Top Deal! Großartiges Einfamilienhaus in Groß-Schweinbarth!



Objektnummer: 5660/7082

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top 2
1010 Wien

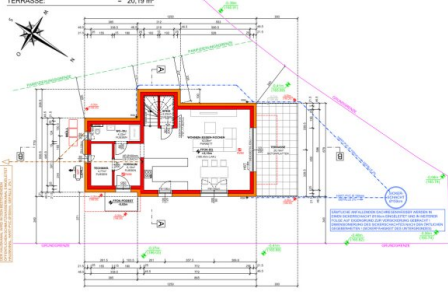
H +43 664 930 216 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

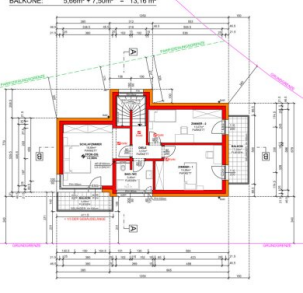




GRUNDRISS - ERDGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 3 - EG: 59,52 m²
 TERRASSE: 20,19 m²



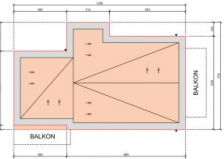
GRUNDRISS - OBERGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 3 - OG: 56,25 m²
 BALKONE: 5,66 m² + 7,50 m² = 13,16 m²



DACHDRAUFSICHT / BEBAUTE FLÄCHE

BEBAUTE FLÄCHE:

0,80m x 0,70m =	0,56 m ²
3,10m x 1,00m =	3,10 m ²
3,80m x 3,90m =	14,82 m ²
3,80m x 0,30m =	1,14 m ²
BEBAUTE FLÄCHE HAUS 3:	19,62 m²



GEBÄUDEKlasse 1
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 3 - EG: 59,52 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 3 - OG: 56,25 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 3 IN SUMME: 115,77 m²
 BALKONE: 5,66 m² + 7,50 m² = 13,16 m²
 TERRASSE: 20,19 m²

- AUßENWAND U + S 13 WERK**
 13er Außenwand, 13er Innendämmung, 13er Putz, 13er Anstrich
 - ZWISCHENWAND TRÄGEN**
 13er Außenwand, 13er Innendämmung, 13er Putz, 13er Anstrich
 - ZWISCHENWAND NICHT TRÄGEN**
 13er Außenwand, 13er Innendämmung, 13er Putz, 13er Anstrich
 - FLACHDACH U + S 13 WERK (Baufert)**
 13er Außenwand, 13er Innendämmung, 13er Putz, 13er Anstrich
 - GESCHOSSEDECKE ÜBER EG**
 13er Außenwand, 13er Innendämmung, 13er Putz, 13er Anstrich
 - FUNDAMENTPLATTE (EG-FUNDAMENT)**
 13er Außenwand, 13er Innendämmung, 13er Putz, 13er Anstrich
- ES WERDEN AUSSCHLIESSLICH ZUGELASSENE BAUSTOFFE VERWENDET!**
- IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN AUSGENOMMEN KÜCHEN SOWIE GÄNGE, ÜBER DIE FLUCHTRASSE VON AUFENTHALTSRÄUMEN FÜHREN, MUSS JEDER S MINDESTENS EIN UNVERNETZTER RAUCHABWÄRMELDER ANGEORDNET!**
- Gemäß § 43a Abs. 1, NO BO 2014**
 wird in allen Wohnhäusern ein Anzeigepunkt für eine hochschwingelastige gebäudeinterne physikalische Infrastruktur vorgesehen.
- Ausnahme Rauchfang:**
 Hiermit wird gemäß § 67 der NO-Bauordnung 2014 die ausführende Verlangen dokumentiert, dass bei der Errichtung des BWH von der Verpflichtung zur Errichtung einer Anzeigepunkt ein Absehbare Abstand genommen wird.
- Ausnahme Schallschutz:**
 Hiermit wird gemäß § 5 der NO-Bauordnung 2014 die ausführende Verlangen dokumentiert, dass die Bestimmungen des folgenden Abschnittes keine Anwendung finden.
- Anlage 5 (ÖB-Richtlinie 5) - Schallschutz**



SCHNITT A-A



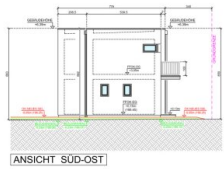
ANSICHT NORD-OST



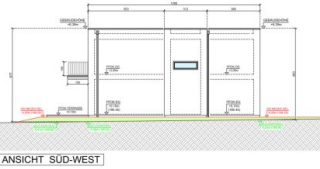
ANSICHT NORD-WEST



SCHNITT B-B



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT SÜD-WEST

EINREICHPLAN

Neubau: 3 Einfamilienhäuser
 2221 Großschweinbarth, Bahnstraße
 KG 06021 Großschweinbarth / Gst.Nr.: 38171 / EZ 1514

Baubeitrag und Grundbesitzer:
 BAUSAN Baumanagement und Immobilien GmbH (438780s)
 Schreinerstraße 30 / Top 4
 1050 Wien

Planverfasser und Bauherr: Behörde:

HAUS - 3

GRUNDRISS M 1:100
 QUERSCHNITTE M 1:100
 ANSICHTEN M 1:100

- Legende:**
- rot: Beton / Stahlbeton
 - gelb: Mauerwerk - Außenwand
 - blau: Mauerwerk - Innenwand
 - grün: EPS-Wärmedämmung
 - orange: EPS-Wärmedämmung
 - rot: RAUCHWÄRMELDER
 - blau: Regenwasserlauf
 - grün: Regenwasserlauf

Rev. ERO-33 Datum: 16.05.2022
 Die Einreichung ist Gültig für die Errichtung der Bauausführung. Bei Änderungen ist die Ausführung zu genehmigen. Für die Ausführung sind Plan- bzw. Details erforderlich, welche gegebenenfalls genehmigte Änderungen enthalten können. Keine Übernahme / kein Verstoßplan!



Objektbeschreibung

Sie suchen ein hochwertiges Neubauhaus und wollen in entspannender Grünlage leben?

Perfekt! Dann schauen Sie genau hin und lassen sich begeistern!

Hier für Sie die wichtigsten Punkte auf einem Blick:

- dieses Einfamilienhaus befindet sich in Groß-Schweinbarth
- **Ziegelmassivhaus hochwertig im Jahr 2024 errichtet** (*25cm Porothersm Hochlochziegel*)
 - **hervorragende Dämmung**
 - mit **ca. 116m² clever aufgeteilte Wohnfläche**
 - **drei Schlafzimmer** im Obergeschoss und ein **großzügiges Wohn-Esszimmer (ca. 46m²)**
 - **Kinderzimmer** mit **ca. 15m²** und das **Hauptschlafzimmer ca. 18m²**

- An den Wohn- Essbereich anschließende Nordwest **Terrasse mit ca. 18m²** und herrlichen Ausblick auf den Weidenbach
 - **Ideal für gemütliche** Sommerabende

- **durchdachte Aufteilung der Sanitärbereiche**
 - WC + Dusche im Erdgeschoss für Gäste

 - **gemütliches Badezimmer** mit WC im OG (ca. 7m²)

- **Praktischer Technikraum**

- Zentralheizung mittels **Luftwärmepumpe**

- **Fußbodenheizung**

- inkl. zwei Stellplätze für Ihr KFZ

- Das Haus ist mit hoher Qualität ausgeführt und der **Preis** steht für die **belagsfertige Ausführung**.

Dieses Haus bietet den perfekten Mix für Jungfamilien oder Paare, die sich Ihren Wohnraum perfekt gestalten wollen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den einzigartigen Möglichkeiten verzaubern die diese Liegenschaft bietet!

Sie haben Fragen dazu oder wollen einen persönlichen Termin vereinbaren?

Dann rufen Sie am besten gleich an - [+43 664 93 021 686](tel:+4366493021686) - Josef Heiss, Bero Immobilien GmbH.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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.

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 <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap