

# **Weihnachtsaktion! Großartiges Einfamilienhaus in Groß-Schweinbarth!**



**Objektnummer: 5660/7164**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2221 Groß-Schweinbarth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	429.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

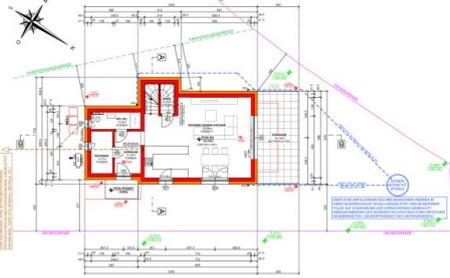
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





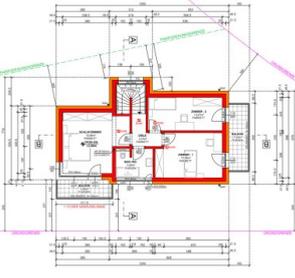
**GRUNDRISS - ERDGESCHOSS**

WOHNUTZFLÄCHE HAUS 3 - EG: 59,52 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 20,19 m<sup>2</sup>



**GRUNDRISS - OBERGESCHOSS**

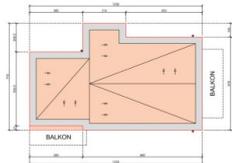
WOHNUTZFLÄCHE HAUS 3 - OG: 56,25 m<sup>2</sup>  
BALKONE: 3,66 m<sup>2</sup> + 7,50 m<sup>2</sup> = 11,16 m<sup>2</sup>



**DACHDRAUFSICHT / BEBAUTE FLÄCHE**

**BEBAUTE FLÄCHE:**

0,80m x 0,70m = 0,56 m<sup>2</sup>  
3,12m x 1,05m = 3,27 m<sup>2</sup>  
3,85m x 3,95m = 15,21 m<sup>2</sup>  
3,85m x 0,31m = 1,19 m<sup>2</sup>  
**BEBAUTE FLÄCHE HAUS 3: 20,23 m<sup>2</sup>**



**GEBÄUDEKlasse 1**

WOHNUTZFLÄCHE HAUS 3 - EG: 59,52 m<sup>2</sup>  
WOHNUTZFLÄCHE HAUS 3 - OG: 56,25 m<sup>2</sup>  
WOHNUTZFLÄCHE HAUS 3 IN SUMME: 115,77 m<sup>2</sup>  
BALKONE: 3,66 m<sup>2</sup> + 7,50 m<sup>2</sup> = 11,16 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 20,19 m<sup>2</sup>

- 1 AUSSENWAND: U = 0,13 W/mK  
Strom: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Wärme: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Schall: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Lärm: WEISSANLENDBAU, INTERTECH
- 2 ZWISCHENWAND TRÄGENDE  
Strom: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Wärme: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Schall: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Lärm: WEISSANLENDBAU, INTERTECH
- 3 ZWISCHENWAND NICHT TRÄGENDE  
Strom: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Wärme: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Schall: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Lärm: WEISSANLENDBAU, INTERTECH
- 4 FLÄCHENACH: U = 0,13 W/mK (Baufert)  
Strom: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Wärme: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Schall: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Lärm: WEISSANLENDBAU, INTERTECH
- 5 GESCHOSSEDECKE ÜBER EG  
Strom: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Wärme: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Schall: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Lärm: WEISSANLENDBAU, INTERTECH
- 6 FUNDAMENTPLATTE (GEGENSTÜBEN)  
Strom: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Wärme: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Schall: WEISSANLENDBAU, INTERTECH  
Lärm: WEISSANLENDBAU, INTERTECH

**ES WERDEN AUSSCHLIESSLICH ZUGELASSENE BAUSTOFFE VERWENDET!**  
IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN AUSGENOMMEN KÜCHEN SOWIE GÄNGE, ÜBER DIE FLUCHTRASSE VON AUFENTHALTSRÄUMEN FÜR DEN WECHSELNDES MINDESTENS EIN UNVERNETZTER RAUCHABWÄRMELDER ANGEORDNET!

**Gemäß § 43a Abs. 1, NO BO 2014**  
wird in allen Wohnhäusern ein Ankerpunkt für eine hochschwingungsstabile gebäudeinterne physikalische Infrastruktur vorgesehen.

**Ausnahme Rauchfang:**  
Hiermit wird gemäß § 67 der NO-Bauordnung 2014 die ausschließliche Verankerung dokumentiert, dass bei der Errichtung des BWH von der Verpflichtung zur Errichtung einer Ankerpunktstruktur an einer Abgasanlage Abstand genommen wird.

**Ausnahme Schallschutz:**  
Hiermit wird gemäß § 5 der NO-Bauordnung 2014 die ausschließliche Befreiung dokumentiert, dass die Bestimmungen des folgenden Abschnittes keine Anwendung finden.  
**Anlage 5 (ÖB-Richtlinie 5) - Schallschutz**



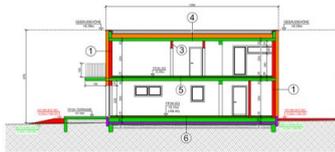
SCHNITT A-A



ANSICHT NORD-OST



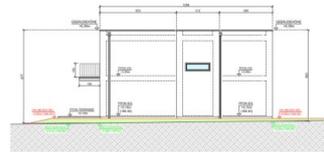
ANSICHT NORD-WEST



SCHNITT B-B



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT SÜD-WEST

**EINREICHPLAN**

**Neubau: 3 Einfamilienhäuser**  
2221 Großschweinbarth, Bahnstraße  
KG 06021 Großschweinbarth / Gst.Nr.: 3817/1 / EZ: 1514

Baubeister und Grundstück:  
BAUSAN Baumanagement und Immobilien GmbH (438780s)  
Schreinerweg Straße 30 / Top 4  
1050 Wien

Planverfasser und Bauführer: Bauführer

**HAUS - 3**

GRUNDRISS M 1:100  
Schnitte M 1:100  
ANSICHTEN M 1:100

- Legende:
- Strom: Elektrische Leitungen
  - Wärme: Heizungsleitungen
  - Schall: Schallschutz
  - Lärm: Lärmschutz
  - Regenwasserlauf

Rev. ERO-33 Datum: 16.05.2022  
Die Einreichung ist Gültig für die Errichtung der Bauausführung. Bei Änderungen ist die Ausführung der Bauausführung zu genehmigen. Für die Ausführung sind Plan- bzw. Details erforderlich, welche gegenüber der genehmigten Abänderungen abgeben können. Keine Übernahme. Keine Übernahme.



## Objektbeschreibung

**Weihnachtaktion! Nur bis 31.1.2025 -€ 20.000.- auf den Ursprünglichen Kaufpreis von €449.000.-**

**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:**

- **Ziegelmassivhaus hochwertig im Jahr 2024 errichtet** (*25cm Porothersm Hochlochziegel*)
  - **hervorragende Dämmung**
  - mit **ca. 116m<sup>2</sup> clever aufgeteilte Wohnfläche**
  - **drei Schlafzimmer** im Obergeschoss und ein **großzügiges Wohn-Esszimmer (ca. 46m<sup>2</sup>)**
    - **Kinderzimmer mit ca. 15m<sup>2</sup> und das Hauptschlafzimmer ca. 18m<sup>2</sup>**

- An den Wohn- Essbereich anschließende Nordwest **Terrasse mit ca. 18m<sup>2</sup>** 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. 7m<sup>2</sup>)
  
- **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <8.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap