

**Weihnachtsaktion! Qualitatives Neubauhaus in absoluter
Ruhelage!**



Objektnummer: 5660/7163

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2221 Groß-Schweinbarth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	459.000,00 €
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.





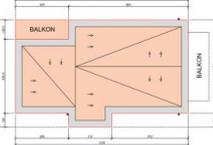
GRUNDRISS - ERDGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 2 - EG: 59,56 m²
 TERRASSE: 20,19 m²



GRUNDRISS - OBERGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 2 - OG: 56,35 m²
 BALKONE: 4,29m² + 7,56m² = 11,79 m²

DACHDRAUFSICHT / BEBAUTE FLÄCHE

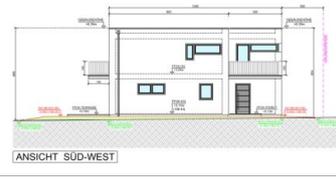
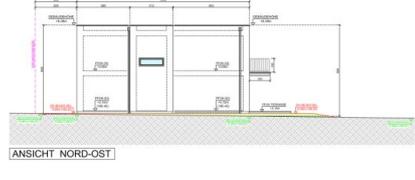
BEBAUTE FLÄCHE:
 8,65m x 4,17m = 36,17 m²
 3,32m x 1,55m = 5,15 m²
 3,85m x 5,38m = 20,71 m²
 3,85m x 1,95m = 7,51 m²
BEBAUTE FLÄCHE HAUS 2: 69,54 m²



GEBÄUDEKlasse 1

WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 2 - EG: 59,56 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 2 - OG: 56,35 m²
WOHNNUTZFL. HAUS 2 IN SUMME: 115,91 m²
 BALKONE: 4,29m² + 7,50m² = 11,79 m²
 TERRASSE: 20,19 m²

- 1 AUSSENWAND: U = 0,13 W/mK
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 - 2 ZWISCHENWAND TRAGEND
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 - 3 ZWISCHENWAND NICHT TRAGEND
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 - 4 FLÄCHEN: U = 0,13 W/mK (Bauart)
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 - 5 GESCHOSSEDECKE ÜBER EG
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 - 6 FUNDAMENTPLATTE (GEGEN AUSSEREN)
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
 1.100 mm Mauerwerk
- ES WERDEN AUSSCHLIESSLICH ZUGELASSENE BAUSTOFFE VERWENDET!**
- IN ALLEN AUFGENTHALTSRÄUMEN AUSGENOMMEN KÜCHEN SOWIE GÄNGE, ÜBER DIE FLUCHTRASSE VON AUFGENTHALTSRÄUMEN FÜHREN, WIRD JEDER S MINDESTENS EIN UNVERNETZTER RAUCHWÄRMELDER ANGEORDNET!**
- Gemäß § 43a Abs. 1, NO BO 2014**
 wird in allen Wohnhäusern ein Anzeigepunkt für eine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physikalische Infrastruktur vorgesehen.
- Ausnahme Rauchfang:**
 Hiermit wird gemäß § 67 der NO Bauteilverordnung 2014 die ausführende Verordnungen dokumentiert, dass bei der Errichtung des BWH, von der Verpflichtung zur Errichtung einer Anzeigepunkt Abstand genommen wird.
- Ausnahme Schallschutz:**
 Hiermit wird gemäß § 5 der NO Bauteilverordnung 2014 die ausführende Verordnungen dokumentiert, dass bei der Errichtung des BWH, von der Verpflichtung zur Errichtung einer Anzeigepunkt Abstand genommen wird.
- Anlage 5 (OB-Richtlinie 5) - Schallschutz**



EINREICHPLAN

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

Bausteller und Grundstückler:
 BAUSAN Baumanagement und Immobilien GmbH (438780s)
 Schreinerer Straße 30/1 Top 4
 1050 Wien

Planverfasser und Bauführer: Betreuer:

Planart:
HAUS - 2
 GRUNDRISS: M 1:100
 QUERSCHNITTE: M 1:100
 ANSICHTEN: M 1:100

Legende:
 ■ Mauerwerk
 ■ Holz
 ■ Mineralwolle - Wärmedämmung
 ■ EPS-Wärmedämmung
 ■ EPS-Wärmedämmung
 ■ RAUCHWÄRMELDER
 ■ Regenwasserlauf
 --- Regenwasserlauf

Rev. ERO-3-02 Datum: 16.05.2022

Die Einreichung ist lediglich zur Erreichung der Bauabfertigung (ohne Ausführungsplan!) für die Ausführung und Prüfung sowie Disziplin erforderlich, welche gegebenenfalls geringfügige Änderungen erheben können. Keine Übertragung in kein Verzeichnis!



Objektbeschreibung

Weihnachtaktion! Nur bis 31.1.2025 -€ 20.000.- auf den Ursprünglichen Kaufpreis von €479.000.-

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. 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.

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