

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



**Objektnummer: 5660/7163**

**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>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Heiss

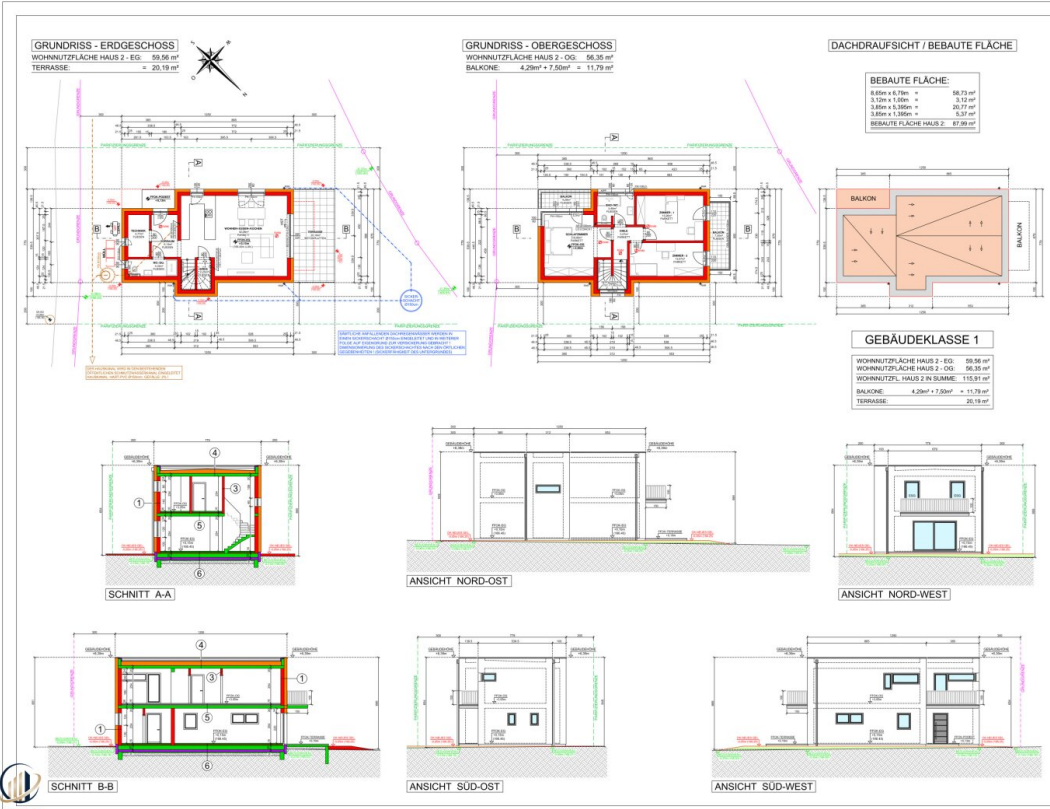
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/Top 2  
1010 Wien

H +43 664 930 216 86

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







- 1 AUSSENWAND: U = 0,13 W/mK  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk
  - 2 ZWISCHENWAND TRAGEND  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk
  - 3 ZWISCHENWAND NICHT TRAGEND  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk
  - 4 FLÄCHENACH: U = 0,13 W/mK (Bauart)  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk
  - 5 GESCHOSSEDECKE ÜBER EG  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk
  - 6 FUNDAMENTPLATTE (GEGEN AUSSEREN)  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk  
 100mm EPS-Isolierung  
 120mm Vollziegelmauerwerk
- ES WERDEN AUSSCHLIESSLICH ZUGELASSENE BAUSTOFFE VERWENDET!**
- IN ALLEN AUFWENTHALTSRÄUMEN AUSGENOMMEN KÜCHEN SOWIE GÄNGE, ÜBER DIE FLUCHTRASSE VON AUFWENTHALTSRÄUMEN FÜR DEN FALL DES FEUERS MINDESTENS EIN UNVERNETZTER RAUCHWÄRMELDER ANGEORDNET!**
- Gemäß § 43a Abs. 1, NO BO 2014**  
 wird in allen Wohnhäusern ein Anzeigepunkt für eine hochgeschichtsbetragte gebäudeinterne physikalische Infrastruktur vorgesehen.
- Ausnahme Rauchfang:**  
 Hiermit wird gemäß § 67 der NO-Bauordnung 2014 die Ausfertigung des Rauchfangs durch die Errichtung des BWH von der Verpflichtung zur Einrichtung einer Anzeigepunktstelle an einer Abgasanlage 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**

## EINREICHPLAN

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

Bauverwalter und Grundverwalter:  
**BAUSAN Baumanagement und Immobilien GmbH (4387806)**  
 Schreinerer Straße 30/1 Top 4  
 1050 Wien

Planverfasser und Bauherr: Betreiber:

---

**Planblatt:**  
**HAUS - 2**  
 GRUNDRISS: M 1:100  
 QUERSCHNITTE: M 1:100  
 ANSICHTEN: M 1:100

**Legende:**  
 ■ Außenwand  
 ■ Innenwand  
 ■ Mauerwerk - Wärmeleitung  
 ■ EPS-Wärmedämmung  
 ■ EPS-Wärmedämmung  
 ■ RAUCHWÄRMELDER  
 ■ Anzeigepunktstelle  
 --- Regenwasserlauf

No. ERO-3-02 Stand: 16.05.2022

Die Einreichung ist lediglich zur Einreichung der Baubewilligung (ohne Ausführungsplan!) für die Ausführung und Prüfung sowie Darstellung erforderlich, welche gegebenenfalls geringfügige Abänderungen erheben können. Keine Übertragung in elektronischer Form zulässig!



## 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. 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.

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