

**Weihnachtsaktion! Mehr als nur ein Zuhause! Neubauhaus
in absoluter Ruhelage!**



Objektnummer: 5660/7206

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:	124,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top 2
1010 Wien

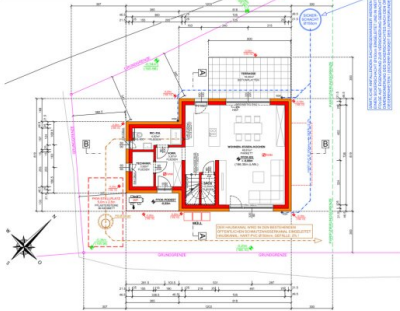
H +43 664 930 216 86

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

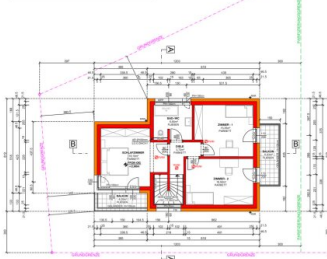




GRUNDRISS - ERDGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 1 - EG = 63,47 m²
 TERRASSE = 15,00 m²

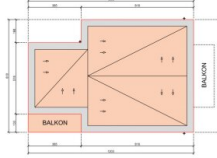


GRUNDRISS - OBERGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 1 - OG = 60,52 m²
 BALKONE = 4,05m² + 8,83m² = 12,88 m²



DACHDRAUFSICHT / BEBAUTE FLÄCHE

BEBAUTE FLÄCHE:
 8,15m x 8,15m = 66,50 m²
 3,00m x 3,30m = 9,90 m²
 3,95m x 1,30m = 5,12 m²
BEBAUTE FLÄCHE HAUS 1 = 81,52 m²



GEBÄUDEKLASSE 1

WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 1 - EG = 63,47 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 1 - OG = 60,52 m²
 WOHNNUTZFL. HAUS 1 IN SUMME = 123,99 m²
 BALKONE = 4,05m² + 8,83m² = 12,88 m²
 TERRASSE = 15,00 m²

- 1 AUSSENWAND: U = 0,13 W/m²K
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
- 2 ZWISCHENWAND TRAGEND
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
- 3 ZWISCHENWAND NICHT TRAGEND
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Wand)
- 4 FLACHDACH: U = 0,13 W/m²K (Baufert)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Dach)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Dach)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Dach)
- 5 GESCHOSSBOCKE ÜBER EG
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Bocke)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Bocke)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Bocke)
- 6 FUNDAMENTPLATTE (EG+UNDERSOHL)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Fundament)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Fundament)
 1.50m x 0,20m = 0,30 m² (Fundament)

ES WERDEN AUSSCHLIESSLICH ZUGELASSENE BAUSTOFFE VERWENDET!
 IN ALLEN AUFGENTHALTSRÄUMEN AUSGENOMMEN KÜCHEN SOWIE GÄNGE,
 ÜBER DIE FLUCHTRASSE VON AUFGENTHALTSRÄUMEN FÜR DEN FALL DES FEUERS
 MINDESTENS EIN UNVERNETZTER RAUCHABWELDER 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
 das ausschließliche Vorliegen dokumentiert, dass die Bestimmungen des BVO,
 von der Verpflichtung zur Einrichtung einer Anzeigepunkt Abstand genommen wird.

Ausnahme Schallschutz:
 Hiermit wird gemäß § 5 der NO Bauteilverordnung 2014
 das ausschließliche Vorliegen 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

Bauleiter und Grundbesitzer:
 BAUSAN Baumanagement und Immobilien GmbH, (438780)
 Schrettenauer Straße 30 / Top 4
 1050 Wien

Planverfasser und Bauherr: HAUS - 1 Bezirke

Planmaß:
 GRUNDRISSSE M 1:100
 QUERSNITTE M 1:100
 ANSICHTEN M 1:100

- Legende:
- Beton / Estrich
 - Ziegel / Außenwand
 - Holz
 - Mineralwolle - Wärmeisolation
 - EPS-Wärmedämmung
 - EPS-Wärmedämmung
 - RAUCHWELDER
 - Stahl-Verankerung
 - Regenwasserlauf

Rev.: ERD-3/1 Datum: 16.05.2022
 Das Einreichplan ist lediglich zur Einreichung der Bauanträge und der Ausführungsplanung.
 Für die Ausführung sind Plan- bzw. Detailskizzen erforderlich, welche gegebenenfalls
 genehmigte Abänderungen enthalten können. Messen übernehmen / Rollen kontrollieren!



Objektbeschreibung

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

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

Perfekt! Dann fragen Sie direkt an und erhalten das detaillierte Exposé mit allen Infos!

Hier für Sie die wichtigsten Punkte auf einem Blick:

- **Ziegelmassivhaus hochwertig im Jahr 2024 errichtet**
 - **hervorragende Dämmung**
 - **clever aufgeteilter Wohnfläche**
 - **drei Schlafzimmer** im Obergeschoss und ein **großzügiges Wohn-Esszimmer**

- **An den Wohn- Essbereich anschließende Nordwest **Terrasse mit 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

- **Praktischer Technikraum**

- **Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung**

- **inkl. zwei Stellplätze** für Ihr KFZ

- Das Haus ist mit hoher Qualität ausgeführt.

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