

**Viel Raum für Familie, ausgefallene Hobbies; Ruhelage-  
und ein interessantes Zusatzeinkommen!- Guckst du!**



**Objektnummer: 12133**

**Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2465 Höflein
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	217,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	267,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.065,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,83
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1









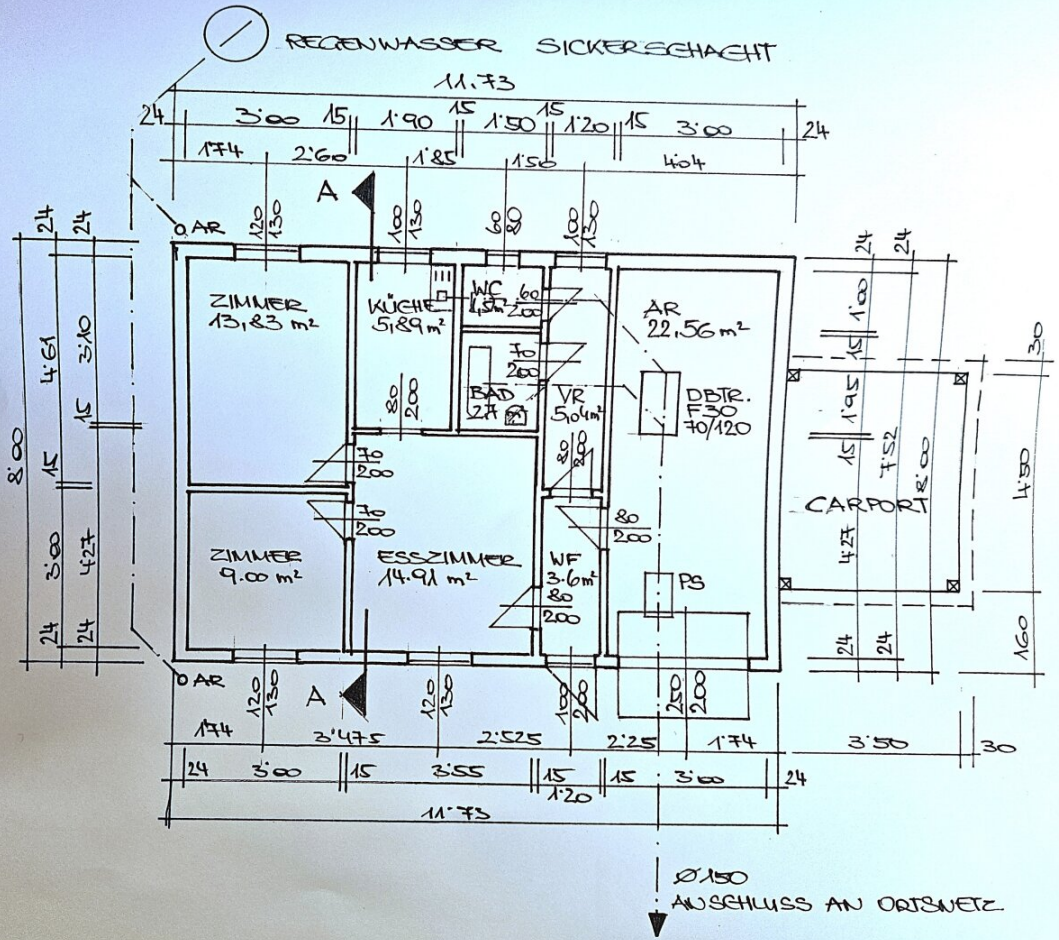








# GRUNDRISS



# STRASSENANSICHT

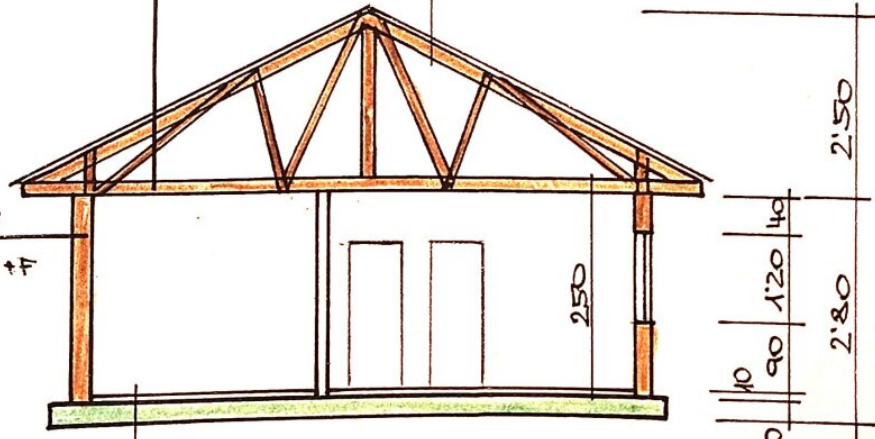


DECKENAUFBAU:

- 20cm mind. Wärmedämmung
- Dampfsperre
- 15cm GKF
- 2cm Konterlattung
- 2cm Sichtschalung N+F
- $U-W/m^2K = 0,20$

SCHNITT A:A

- BETONDACHSTERN
- LÄTTUNG
- KONTRELÄTTUNG
- DACHTAPPE
- SCHALUNG
- FACHWERKSTÜBE



WAUDAUFBAU

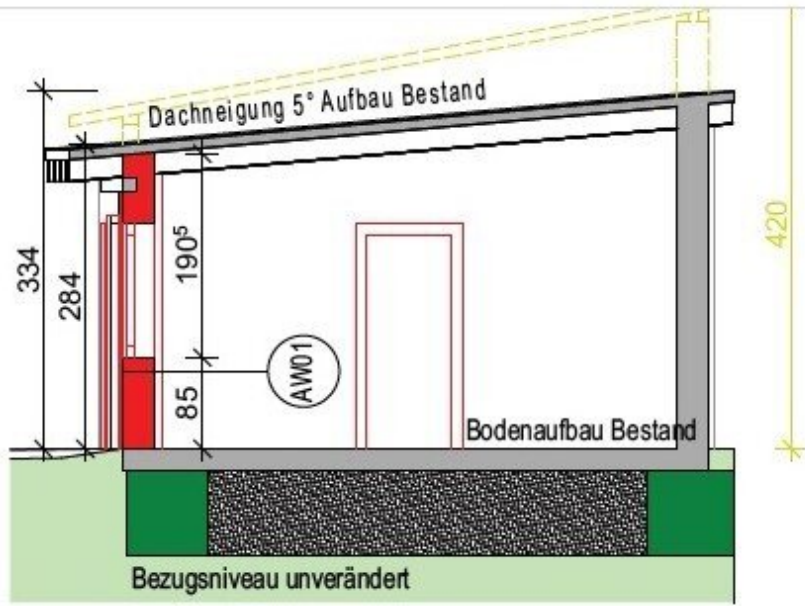
AUSSENWAND:

- 2cm Sichtschalung N+F
- 3cm Konterlattung
- Windsperre
- 16cm Riegelkonst.
- 16cm mind. Wärmedämmung
- Dampfsperre
- 3cm Konterlattung
- 2cm Sichtschalung N+F
- $U-W/m^2K = 0,21$

- 2cm BODENBELAG
- 8cm STAFFELKONST. + WÄRMEDÄMMUNG ISOLIERUNG
- 20cm FUNDAMENTPLATTE U. STATIK







SCHNITT - A







## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Projekt für das kommende 2025...

Ergreifen Sie die Chance auf diesen charmanten Bungalow in Holzriegelbauweise, welcher einen ganz besonderen, natürlichen Wohnkomfort für den zukünftigen Besitzer gewährleistet. Aufgrund des weitläufigen und vielfältig nutzbaren, **uneinsehbaren Grundstückes**, welches bei Bedarf auch in **2 Einzelgrundstücke** (vorne 649 m<sup>2</sup> und Fahnengrund mit 1019 m<sup>2</sup>) geteilt werden kann (Teilungsplan in Ausarbeitung), und der großzügigen **drei Nebengebäude** ist diese Liegenschaft bestens für eine Großfamilie, passionierte Gartenliebhaber und Personen, die Wohnen und Arbeiten vereinen möchten, geeignet.

Aber auch für Leute, die ausgefallene **Hobbies** haben- wie Autoschrauben, die Malerei, die Bildhauerei oder Tischlerei - finden hier genug Raum zur kreativen Entfaltung!

Aufgrund der Widmung Bauland/ Agrar ist sogar **Tierhaltung** möglich!

Möchten Sie sich ein regelmäßiges **Zusatzeinkommen** lukrieren? Vermieten Sie eines der Nebengebäude! Die Umwidmung auf Wohngebäude ist derzeit im Laufen.

Weitere Gebäude können bei Bedarf errichtet werden, die Bebaubarkeit lässt dies ohne Probleme zu!

**PLUS!**: Der Gesamtzustand aller Liegenschaftsteile ist so gut, dass ein **sofortiger Einzug möglich** ist!

#### **Raumaufteilung Haupthaus, ca 79,03 m<sup>2</sup> (Plan anbei):**

Vorzimmer/ Flur, ca 8,64 m<sup>2</sup>

gemütliches Esszimmer, ca 14,91 m<sup>2</sup>, mit anschließender

Küche, ca 5,89 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca 9 m<sup>2</sup>, straßenseitige Ausrichtung

Schlafzimmer, ca 13,83 m<sup>2</sup>, hofseitige Ausrichtung

Bad mit Wanne, ca 2,70 m<sup>2</sup>

extra WC, ca 1,50 m<sup>2</sup>

Garage/ Abstellraum, ca 22,56 m<sup>2</sup>: dieser Bereich könnte mit wenig Aufwand in einen vollwertigen Wohnraum umfunktioniert werden. Aktuell befinden sich dort auch eine Dusche und ein weiteres WC. Verbleibt die Verwendung als Garage (derzeit ist ein elektrisches Rolltor vorhanden) kann man von dieser direkt - ohne bei Regen nass zu werden- in das Wohnhaus gehen.

### **Nebengebäude 1, ca 80,49 m<sup>2</sup>- Werkstatt und Partyraum (Plan anbei):**

Raum 1: ca 32,75 m<sup>2</sup> Fläche, WC/ Bidet mit Fenster vorhanden; zusätzlich ist ein Rolltor vorhanden- der Raum kann daher auch als **Garage/ Werkstatt** genutzt werden

Raum 2: ca 47,74 m<sup>2</sup> Fläche, Bad mit Wanne/ Dusche (allerdings kein eigener Raum, aktuell durch Vorhang abgeteilt), großer **Aufenthaltsraum/ Partyraum** mit Küchenzeile und Stüberl; Hausbrunnen

### **Nebengebäude 2- ca 58,14 m<sup>2</sup>- Hobbyraum (Plan anbei):**

großer Aufenthaltsraum viel Stauraum/ **Platz für Hobbies aller Art**

### **Nebengebäude 3- ca 50 m<sup>2</sup>- Carport (am Plan als Flugdach ersichtlich)**

großzügiges **Carport**, auch als offene Scheune/Lager nutzbar

Im hinteren Teil des Grundstückes gelegen; bis zu einer fläche von 50m<sup>2</sup> besteht keine Bewilligungsverpflichtung!

### **Ausstattung:**

durchwegs hochwertige Holzböden, in den Nassbereichen Fliesen; Hauseinfahrt mittels elektrischem Tor, Garage mit direktem Zugang ins Wohnhaus; Elektroheizung mit Radiatoren, die Errichtung eines Kamins im Esszimmerbereich ist möglich; diverse, weitläufige Nebengebäude am Grundstück in Holzriegelbauweise, weitere Garage; 2 Grundwasserbrunnen (Wässerung!) sind am Grundstück vorhanden; Carport (derzeit abgebaut) vorne am Grund oder auch am hinteren Endes des Grundes möglich.

Der weitläufige Garten ist zum überwiegenden Teil uneinsehbar was Ihnen ein **Maximum an Privatsphäre** bringt. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen.

Widmung: Bauland/ Agrar, BKL I+II, g- dies ermöglicht eine weiterführende Bebauung, sofern erwünscht

### **Lage und Infrastruktur:**

Höflein ist die Ideale Ortschaft für Junge und Junggebliebene! Das Dorf bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, etwa durch Vereine wie z.B. Fußballverein, Bogenschießen, Musikverein, Seniorenverein uvm. In wenigen Gehminuten erreicht man Nahversorger, Bankomat, Gemeindefarmer mit Hausapotheke, 2 Gasthäuser, Heurigenbetriebe, Gemeindeamt und Bushaltestelle.

Ein Kindergarten befindet sich im Ort, ebenso eine Volksschule. Weiterführende Schulen sind mittels Bus, der direkt nach Bruck an der Leitha fährt, erreichbar.

Ringsum gehören Römerland Carnuntum, die Marchfeldschlösser, der Nationalpark Donauauen und der Neusiedler See, sowie zahlreiche Wander- und Radwege zu beliebten Ausflugszielen.

Ein großer Pluspunkt ist die gute Erreichbarkeit der Nachbarorte. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind die nächstgelegene Stadt Bruck an der Leitha 5 km (Bahnhof, höhere Schulen, Einkaufszentren, Fachärzte), sowie Hainburg (wo sich auch ein Landeskrankenhaus befindet), Parndorf mit dem bekannten Fashion Outletcenter und Neusiedl am See in Kürze erreichbar.

Natürlich ist auch die Nähe zu Wien (20 min Fahrtzeit) und zum Flughafen Schwechat ebenso Bratislava zu erwähnen. 5km entfernt befindet sich der Autobahnanschluss A4.

Beginnen Sie zu träumen, machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrer Traumimmobiliensuche zu unterstützen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: +43 699 1 4444 700**

**E: [office@immobilias.at](mailto:office@immobilias.at)**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email

mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

#### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.500m

Universität <8.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <4.500m  
Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap