

WOHNEN AM HELDENBERG



Doppelhäuser
Großwetzdorf Lipizzanergasse



Projektübersicht

Im Schmidatal, Gemeinde Heldenberg, entstehen in der Ortschaft Großwetzdorf fünf frei finanzierte, moderne, familiengerechte Doppelhäuser auf Eigengrund.

Moderne Architektur, perfekt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmte Grundrisse und hochwertige Technik sorgen für ein optimales Wohnerlebnis.

Jedem Eigentümer steht eine Gesamtnutzfläche von 128,14 m² zur Verfügung. Die Wohnfläche jeder Wohneinheit beträgt 101,91 m² zuzüglich 23,0 m² Carport mit überdachtem Zugang, sowie 3,23 m² Abstellraum.

Baubeginn: Juni 2021

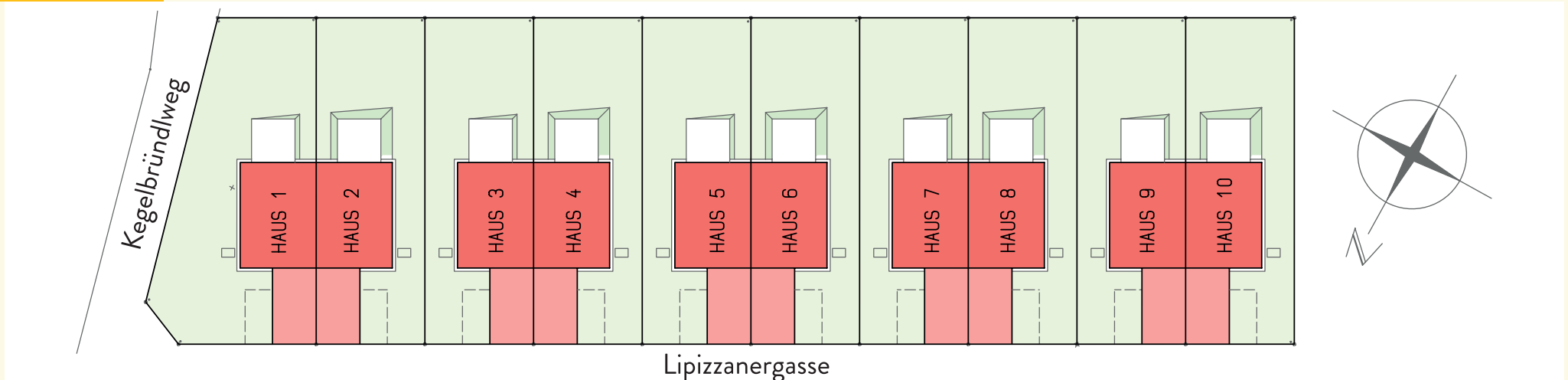
Fertigstellung: Juni 2022

Belagsfertig € 299.500,00

Die Grundstücksgrößen betragen 300 m² bzw. 378m² bei Haus 1. In jedem Garten wird eine dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse errichtet.

Der zeitgemäße Grundriss bietet Ihnen im Erdgeschoss einen großen Wohnraum mit offener Küche, einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe sowie ein WC und einen Abstellraum. Im Abstellraum befindet sich die Haustechnik sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Schlafzimmer können dank modernster Internetanbindung mittels Glasfaser auch ideal als Home Office verwendet werden. Im Badezimmer sind Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken sowie WC vorgesehen.

Lageplan

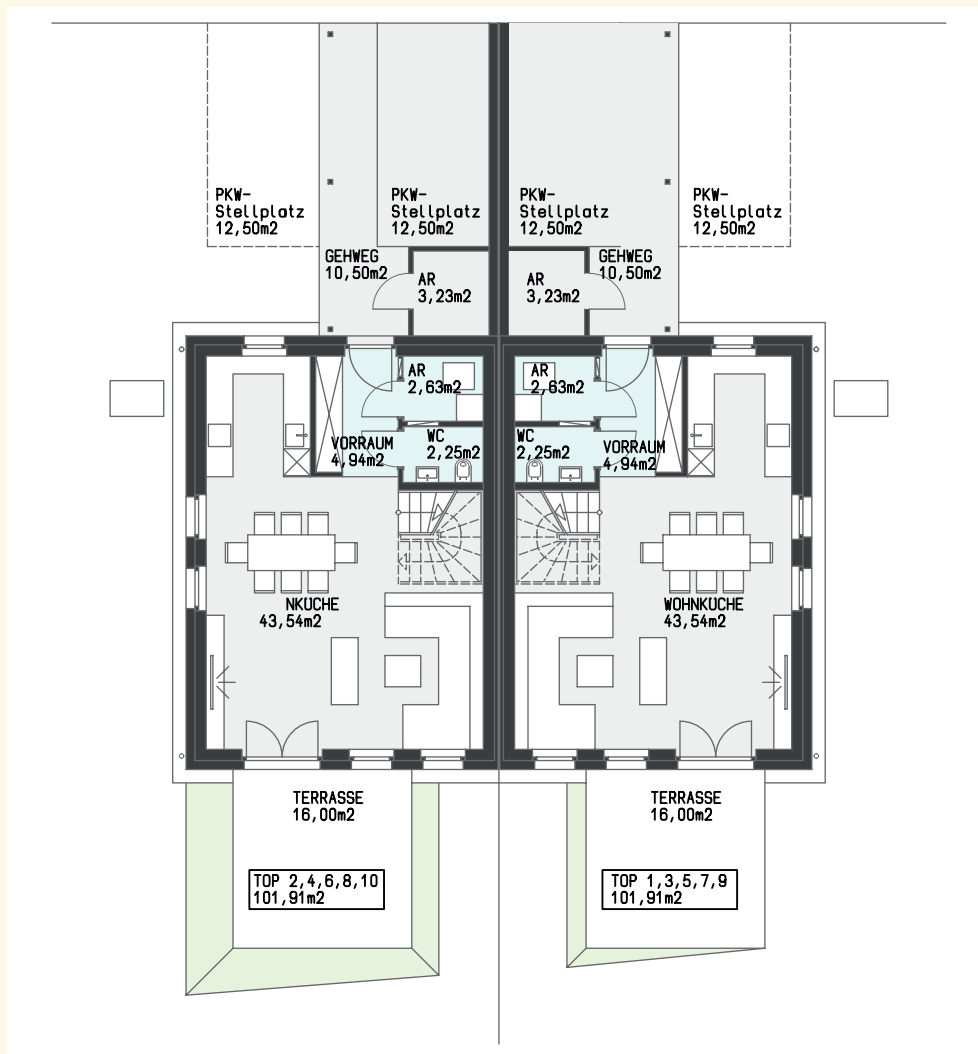


Die Pläne

Unter www.pvgarber.at können Sie einen 360 Grad Rundgang durch das Haus machen.

ERDGESCHOSS:

Vorraum, Abstellraum, WC, offene Wohnküche





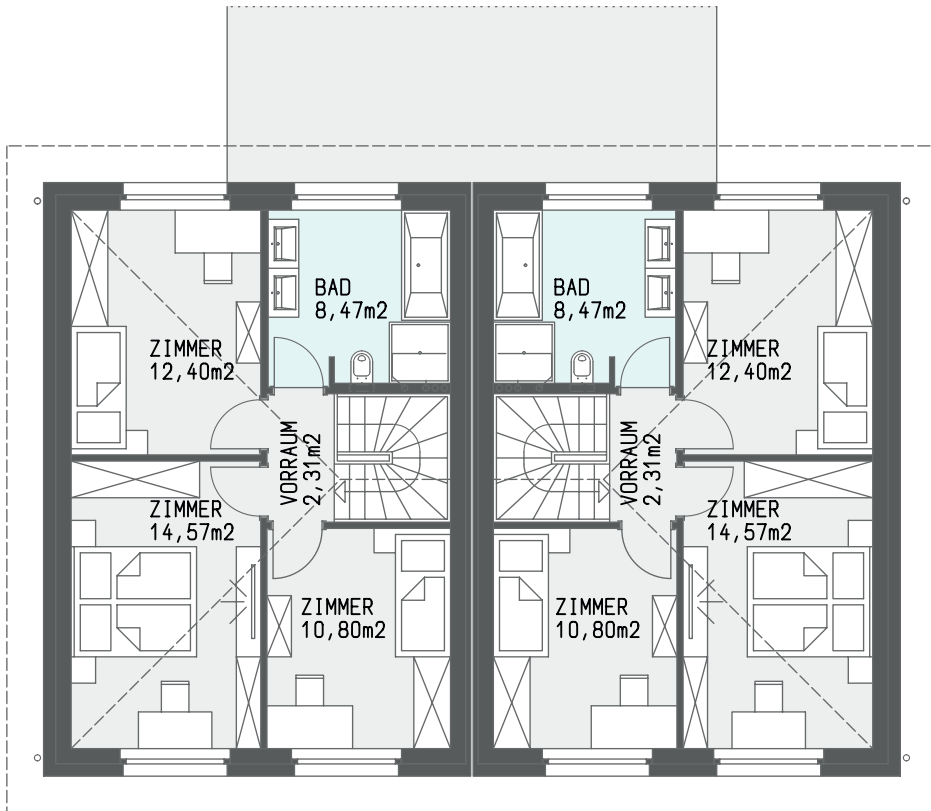
Essplatz mit Küche und
luftigem Stiegenaufgang

Wohnzimmer



OBERGESCHOSS:

3 Zimmer & Bad



Home Office

Kinderzimmer





Schlafzimmer

Badezimmer mit Doppelwaschtisch,
Badewanne und Dusche



Die Bauausführung

Konstruktion

Die tragenden Wände der Häuser werden in Ziegel-Massivbauweise auf einer Stahlbetonfundamentplatte errichtet. An den Aussenwänden wird eine Wärmedämmverbund-Fassade angebracht, welche für niedrige Heizkosten sorgt.

Das Dach wird als flaches Walmdach mit einem Dachstuhl in Holzkonstruktion ausgeführt.

Die Zwischenwände werden in Trockenbauweise hergestellt.

Unter dem Holz-Carport befindet sich ein Stellplatz für ein Auto sowie der Abstellraum für Rasenmäher, Fahrrad, Kinderwagen oder Sonstiges. Neben der Überdachung befindet sich ein weiterer Autoabstellplatz.

Fenster

- Kunststoff-ALU beklippst
- 3-fach Verglasung
- Rollläden für Sonnen- und Einbruchsschutz

Belagsfertige Ausführung Innen

Die Errichtung der Bauwerkskonstruktion samt verputzten Ziegelwänden, Deckenflächen inkl. verspachtelten Fugen sowie die Herstellung der Zwischenwände in Trockenbauweise. Die Wandflächen werden malerfertig bzw. fertig für den Fliesenleger hergestellt.

Die Herstellung des Fußbodenaufbaus inkl. Estrich, fertig für den Bodenbelag vorbereitet.

In das Obergeschoss gelangt man über eine offene, massive Holzstiege mit Geländer.

Sanitäre Rohinstallation

Sämtliche Wasserleitungen, Abflüsse und WC-Unterputzkästen im Haus sind fertig verlegt und montiert.

Ein frostsicherer Wasseranschluss ist im Garten montiert.

Alle Wohneinheiten verfügen über eine Fußbodenheizung in Kombination mit einer eigenen Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Ausseneinheit befindet sich auf einem Fundament im Garten, die Inneneinheit im Abstellraum. Auf Wunsch (Sonderausstattung) ist damit auch eine Kühlung im Sommer möglich.

Sämtliche Wasserleitungen und Abflüsse sind ans Ortsnetz angeschlossen.

Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation beinhaltet Zuleitung, Schalter, Lichtauslässe, Steckdosen sowie die Anschlüsse für die Küche. Die Telekom/Glasfaserleitung steht im Untergeschoss und Obergeschoss zur Verfügung. Ihre individuellen Wünsche werden gerne berücksichtigt, solange es der Baufortschritt erlaubt.

Energieeffiziente Bauweise

Aufgrund einer energiesparenden Gebäudehülle mit hochwertiger Vollwärmeschutzfassade und einer Luft-Wasserpumpe, werden die Energiekosten, gering gehalten.

Belagsfertige Außenflächen

Jede Wohneinheit verfügt über eine 16m² große Terrasse ohne Belag zur individuellen Gestaltung. Eingangsseitig wird ein Carport mit überdachtem Zugang und Abstellraum errichtet. Neben dem Zugang befindet sich der zweite PKW-Stellplatz, wobei auch im gesamten Vorgartenbereich der Belag zur eigenen, individuellen Gestaltung freisteht.

Eine Einfriedung wird nicht hergestellt und kann frei gestaltet werden. Die Gartengestaltung ist nicht im Leistungsumfang enthalten und vom jeweiligen Käufer individuell zu planen.

weitere Vorteile:

- Familienfreundliches Wohnen
- Home Office
- Fixpreisgarantie
- Keine Maklergebühren
- Abnahme durch gerichtlichen Sachverständigen
- Bodengutachten vorhanden
- Finanzierungspartner



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Die Lage

Die Doppelhäuser befinden sich in der neu errichteten Lipzanzergasse in Großwetzdorf und sind über die Hauptstraße und den Kegelbründlweg gut erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Durch die Nähe zur Horner Bundesstraße (B4) gelangen sie in 15 Minuten nach Hollabrunn. Die Städte Horn, Krems, Tulln und Stockerau sind alle weniger als 30 Minuten entfernt. In nur 45 Minuten befinden Sie sich in der Wiener Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Nur 6 Autominuten entfernt liegt der Bahnhof Großweikersdorf, von dem Sie öffentlich mit der Franz-Josefs-Bahn nach Wien bzw. Tulln gelangen. Unsere Bezirkshauptstadt Hollabrunn ist mit dem Bus in 20 Minuten zu erreichen.

Kindergärten, Schulen:

Direkt in Großwetzdorf befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt der öffentliche Kindergarten mit Tagesbetreuungseinrichtung für Kleinkinder. Volksschulen befinden sich jeweils ca. 5 km entfernt in Ziersdorf und Großweikersdorf. Weiterführende Schulen mit 21 unterschiedlichen Schultypen und 5.000 Schülern gibt es in Hollabrunn.

Einkaufsmöglichkeiten:

In der Nachbarortschaft Großweikersdorf gibt es Filialen von Billa, Spar, Hofer sowie einen Bäcker. In Hollabrunn befindet sich das Shoppingcenter KAUFfein mit 25 Shops.

Freizeit:

Für Erholung und Spaß gibt es außer dem eigenen Garten noch viele weitere Möglichkeiten in der Umgebung. Öffentliche Schwimmbäder in Großweikersdorf und Ziersdorf, beide über einen Radweg erreichbar. Herrliche Wanderwege durch die Weingärten und Wälder mit Blick ins Voralpenland (Schneeberg, Rax, Ötscher), ein großes Radwegenetz und für alle, die das Glück dieser Erde auf dem Rücken der Pferde finden, befinden sich zwei Reitsportbetriebe direkt in der Gemeinde. Der Heldenberg bietet ein umfangreiches Unterhaltungs- und Ausflugsprogramm. In Maissau erwartet Sie die Amethyst Welt, ein Ausflugsziel für die ganze Familie.



Karte Standort



Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis in EUR **299.500,00**

Nebenkosten

Grunderwerbssteuer 3,5 %	10.482,50
Eintragung Grundbuch 1,1 %	3.294,50
Maklergebühr 3 % + Ust. = 3,6 %	Provisionsfrei
Kaufvertragskosten 1,5 %	4.492,50

Nebenkosten Kauf **18.269,50**

Gesamtsumme Kauf **317.769,50**

Eigenmittel **35.000,00**

Finanzierungsbedarf **282.769,50**

Bearbeitungsgebühr	5.655,39
Eintragungsgebühr der Hypothek	3.676,00
Sonstige Kosten (Schätzgeb., etc.)	500,00

Finanzierungsbedarf inkl. Nebenkosten **292.600,89**

Finanzierungsrate monatlich* **ab 375,00**

Wenn Sie an einem individuellen Finanzierungskonzept interessiert sind und ein persönliches Gespräch suchen, dann zögern Sie nicht, Herrn Mag. Flurer zu kontaktieren.

Mag. Christian Flurer

Finanzierungsspezialist

Winzerstraße 3

1130 Wien

Tel.: 0699/19 10 56 00

christian.flurer@swisslife-select.at

www.swisslife-select.at



* Variabler Zinssatz abhängig von der Bonität.
Die Höhe der Rate ist abhängig von der Laufzeit.

SCHLÜSSELFERTIG (Sonderwunsch)

Aufpreis ab € 30.000,00

beinhaltet folgende Leistungen:

- Eichenparkettboden inkl. Sockelleisten
- Fliesen 30/60 inkl. Spiegel im Badezimmer
- Innentüren mit Stahlzargen (rechtzeitig vor Baubeginn)
- Sanitäreinrichtungsgegenstände
- Wand- und Deckenflächen weiß gemalt
- Terrassenbelag mittels Estrichplatten
- Parkplatz unter Carport und Zugangsweg asphaltiert
- Parkplatz im freien mit Rasengittersteinen
- Gartenflächen humusiert



Errichtung & Verkauf

R6 IMMOBILIEN ENTWICKLUNGS GMBH

3701 Oberthern 26

Büro: 2020 Hollabrunn, Wiener Straße 17/10

Frau Margit Megay

megay.r6immobilien@gmail.com, Tel. +43 664 927 94 06, www.pvgarber.at

Baumanagement

PV GARBER

PROJEKTMANAGEMENT



3701 Oberthern 26

Büro: 2020 Hollabrunn, Wiener Straße 17/10

Herr Wolfgang Garber

w.garber@pvgarber.at, Tel. +43 664 230 32 71, www.pvgarber.at



Unter www.pvgarber.at befinden sich 360° Touren, sowie die restlichen Renderings.

Die Fotos sind Symbolfotos und stellen Einrichtungs- und Möblierungsvorschläge dar, Möbel, Küche und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WWW.PVGARBER.AT