

IHR TRAUMHAUS IST SCHON FERTIG | Warum warten und selbst bauen, wenn es bereits hier steht?



Objektnummer: 6205/116

Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3351 Weistrach
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,00 m ²
Nutzfläche:	141,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	86,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

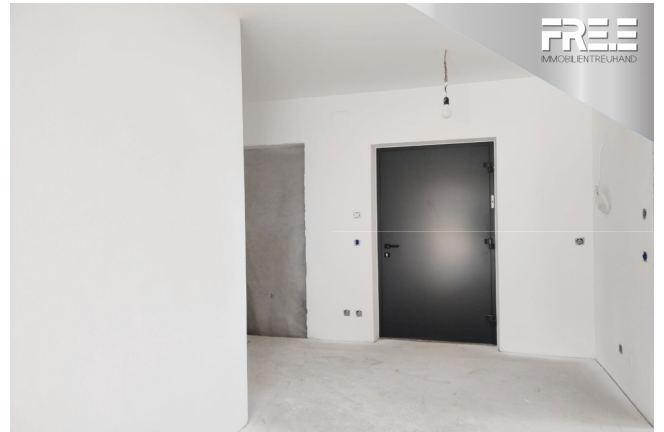
Ihr Ansprechpartner



Eric Freiberger

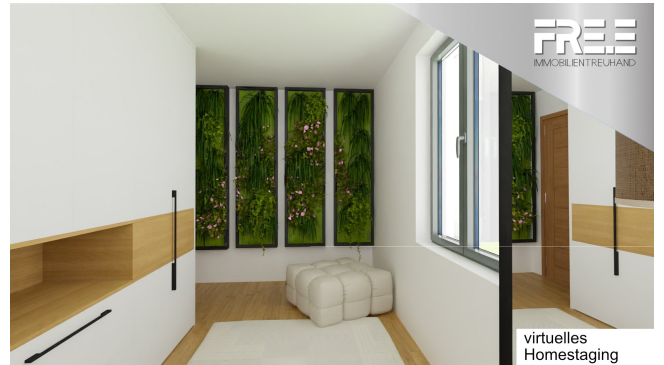
FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b





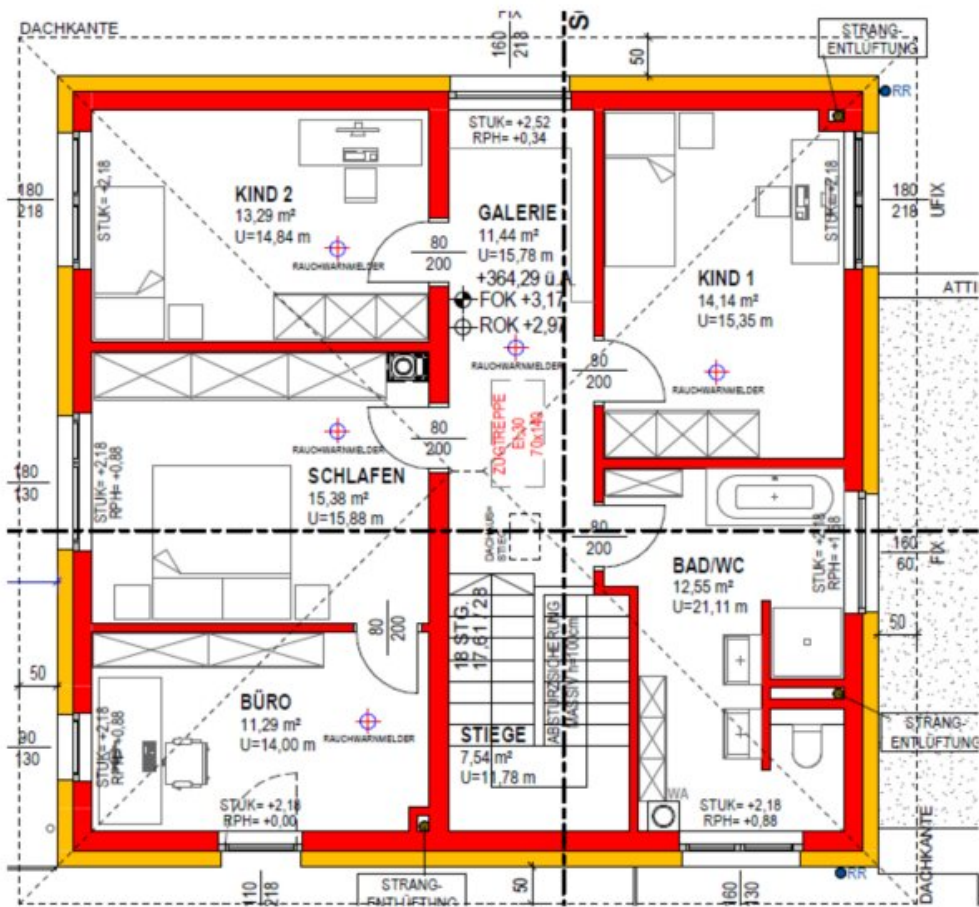


virtuelles
Homestaging



virtuelles
Homestaging







GRUNDLAGEN:
Die Lage der Grundgrenzen bezieht sich auf den Straßenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Michajek und Partner vom 23.06.2021.

Das Bezugsniveau basiert auf der Geländeaufnahme Dipl. Ing. Michajek und Partner vom 23.06.2021.
Sämtliche Aufbauten stimmen mit dem Energieausweis überein.
Haustüre: 1,00 W/m²K; Rw=33dB

HAUSTECHNIK:

Heizung: Luft-Wasser Wärmepumpe inkl. Warmwasserbereitung (Verteilung mittels Fußbodenheizung).
Kanal: Schmutzwasser werden in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.
Oberflächenwasser: werden auf in den öffentlichen Kanal geleitet.
An sämtlichen absturzfähigen Stellen: Absturzicherung lt. NO BTU
Die **Belichtung** sämtlicher Aufenthaltsräume entspricht der Bauordnung.

Stellplätze: 3 PKW-Abstellplätze
Rauchwärmemelder gemäß ÖNB-Richtlinie 2 Punkt 3.11
Das beschriebene Bauvorhaben entspricht der Gebäudeklasse 1
Das zu bebauende Grundstück liegt lt. geogis.ages.at im **Reduvorsorgegebiet**, kein Reduzierungsbereich.

VERZICHTSERKLÄRUNG:
Bezugnehmend auf §5 (1) über NO BTU finden über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers nachstehend angeführte Bestimmungen keine Anwendung:
ÖB-RL 3, Pkt. 9.1 Anforderungen an die Belichtung
ÖB-RL 3, Pkt. 11.1 Fußbodenbau von Räumen
ÖB-RL 3, Pkt. 11.2 Raumhöhe
ÖB-RL 5, Schallschutz

Unterschrift des Bauwerbers: _____

OK	OBERKANTE	WZ	WASSERZÄHLER
UK	UNTERKANTE	FBH	FUSSBODENHEIZUNG
STUK	STÜTZUNTERKANTE	KS	KANALSCHLE
PH	PARAPETHÖHE	PS	PUTZSCHICHT
FBOK	FERTIGE FUSSBODEN OK	AB	AUFSTANDSBOWEN
UZ OK	UNTERZUG	BA	BODENABLAUF
UZ OK	ÜBERZUGOBERKANTE	RNR	REGENROHR
		SW	SCHMUTZWASSER
		RW	REGENWASSER
ZUL	ZULUFT	RWM	RAUCHWÄRMEMELDER
ABL	ABLUF		

SCHRAFFUREN

	BESTAND
	ABBRUCH
	ZIEGELWAND
	STAHLBETON
	BETON unbewehrt
	DÄMMSTOFF EPS/XPS
	DÄMMSTOFF MINERALWOLLE
	GEWÄCHSENER BODEN

LIINIENTYPEN

	GRUNDGRENZE
	BAULICHT
	GELÄNDE an HAUSKANTE
	GELÄNDE an SCHNITTLINIE
	REGENWASSER
	SCHMUTZWASSER
	WASSER
	STROM / MEDIENLEITUNGEN
	HEIZUNG (LWP)
	DRAINAGELEITUNG
	ACHSRASTER
	BEREICH NACHBARN

NETTO-RAUMFLÄCHEN

Name	Fläche
WOHNEN	41,19 m ²
DIELE	13,29 m ²
BÜRO/SCHLAFEN	12,73 m ²
HWK	6,29 m ²
BAD/WC	5,07 m ²
00_EG_FOK	78,56 m ²
SCHLAFEN	15,38 m ²
KIND 1	14,14 m ²
KIND 2	13,29 m ²
BAD/WC	12,25 m ²
GALERIE	11,44 m ²
BÜRO	11,29 m ²
STIEGE	7,54 m ²
01_OG_FOK	85,53 m ²
01_OG_FOK	164,19 m ²
KELLER	20,82 m ²
WERKSTATT	20,72 m ²
KELLER	20,11 m ²
KELLER	11,65 m ²
NFL	6,37 m ²
STIEGE	6,30 m ²
01_KG_FOK	85,96 m ²
GARAGE	36,00 m ²
ÄR	11,89 m ²
PODEST	7,31 m ²
01_EG_FOK	59,00 m ²
01_EG_FOK	140,88 m ²
TERRASSE	53,56 m ²
00_EG_FOK	53,56 m ²
BALKON	38,87 m ²
01_OG_FOK	38,87 m ²
01_OG_FOK	92,83 m ²
01_OG_FOK	387,70 m ²
GESAMT	387,70 m ²

SYMBOLE

	STRANGENTLÜFTUNG
	REGENROHR
	WÄRMELEITUNG (LWP)
	HYDRANT
	DECKENAUSSASS
	EINBAU-DECKENSLOT
	ANSCHLUSS MOTOR SO-SCHUTZ

LAGEPLAN 1:500



AUSTRITTSBAU
ETZL-HAUS

O-Baummanagement GmbH
Lendbacher Straße 40
A-6050 Vornbach
Tel. 01141/1717/1-7
Fax 01141/1717/1-7
www.austriatsbau.at efc@o-baum.at

PROJEKT
EINREICHUNG
Datum: 26.01.2022
Ing. Zeigeböck

PROJEKT
BVH WEISTRACH
LAGEPLAN
M: Wie angelegt

Plan-Nr.: 03-01_01





Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Ihr Traumhaus steht bereits für Sie bereit – ohne Bauzeit, ohne Stress, und zu einem fixen Preis, der keine unangenehmen Überraschungen oder unbedachte Kosten bereithält.

Dieses perfekt durchdachte Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine herausragende Energieeffizienz, sondern auch durch seine Vielseitigkeit und zukunftsorientierte, überlegte Planung. Hier finden Sie das ideale Zuhause für eine glückliche Zukunft. Ihre Kinder können unbeschwert im Freien spielen, direkt am Waldrand, umgeben von anderen jungen Familien mit Nachwuchs. Und während so die Zeit vergeht und Sie älter werden, bietet das Erdgeschoss mit einem vollwertigen Schlafzimmer und Badezimmer ein komfortables Leben auf einer Ebene – nahezu barrierefrei und ohne viele Stufen.

Die Fertigstellung erfolgt nun schrittweise, wobei Sie ein Mitspracherecht bei vielen Details haben. Die Dämmung, elektrischen Rollläden und die Fassade (weiß) sind inzwischen auch bestellt. Nur die Gartengestaltung bleibt in Ihrer Hand. Gebaut wurde das Haus von den Experten von "ETZI | AUSTROHAUS", deren Qualität in der gesamten Siedlung sichtbar ist – viele Häuser sind bereits bewohnt und fertiggestellt.

Doch was macht dieses Haus so besonders im Vergleich zu anderen Angeboten in dieser Preisklasse?

- eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Vorraum
- ein heller Keller mit bodentiefen Glastüren
- Starkstromanschluss im Kellergeschoss, ideal für Ihre eigene Wellnessoase
- der durchdachte Grundriss mit viel Raum für Ihre persönlichen Wünsche
- hohe Decken für ein besonders großzügiges Wohngefühl
- ausreichend Zimmer für Ihre Familie und/oder Homeoffice
- stilvolle neue Küche - matt weiß mit anthrazit Arbeitsfläche
- ein Grundstück direkt am Waldrand mit großen Fenstern, die die Natur ins Haus holen
- eine effiziente Wärmepumpe und Fußbodenheizung im gesamten Niedrigenergiehaus sowie 3-fach Verglasung für beste Wärmedämmung
- elektrische Rollläden
- das stilvolle Walmdach, das das Erscheinungsbild abrundet
- viel Grünfläche für Ihren Traumgarten

- Vorbereitung für künftige PV-Anlage

Wie können wir Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Traumhauswunsches helfen?

- mit unserer langjährigen Erfahrung und einem breiten Netzwerk, das Ihnen bei vielen Aufgaben zur Seite steht
- in Zusammenarbeit mit unserem Finanzierungspartner unterstützen wir Sie bei der Kreditauswahl (genießen Sie jetzt und refinanzieren Sie später zu besseren Konditionen)
- Dank einer Kooperation mit einem Raumausstatter können wir Ihnen eine komplette Ausstattung ab 19.990 Euro zusagen - bei der Besichtigung zeigen wir gerne wie!
- Dämmung, Fassade oder Gartengestaltung? Auch hier können wir Ihnen kompetente Kontakte vermitteln und nochmals ordentlich beim Sparen helfen...

Was jetzt noch fehlt, ist ein gemeinsamer Besichtigungstermin, bei dem Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen können. Dieses Familienhaus könnte schon bald Ihnen gehören – sind Sie bereit dafür?

Übrigens: Im Gegensatz zu vielen Neubauten steht dieses Haus auf Eigengrund – kein Baurecht, keine Verpflichtungen. Das Haus gehört Ihnen und Ihrer Familie. Sichern Sie die Zukunft Ihrer Kinder ab, indem Sie in ein wertvolles und inflationssicheres Eigentum investieren, das auch nach über 100 Jahren Ihnen gehören kann!

Die Vermittlung erfolgt vorbehaltlich einer Zwischenverwertung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin vor Ort und überzeugen Sie sich von der Qualität dieses einzigartigen Objekts.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, um unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nachzukommen.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Oder haben Sie Fragen rund um das Thema Immobilien?

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2, bzw. per E-Mail unter info@free-immobilien.at für ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <6.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap