

# **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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

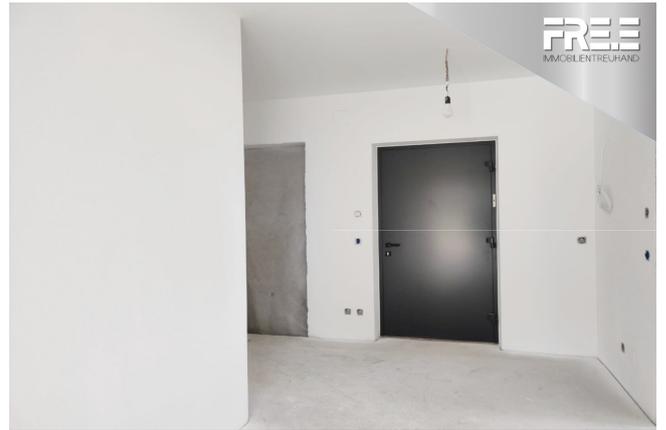
## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

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







virtuelles  
Homestaging



virtuelles  
Homestaging



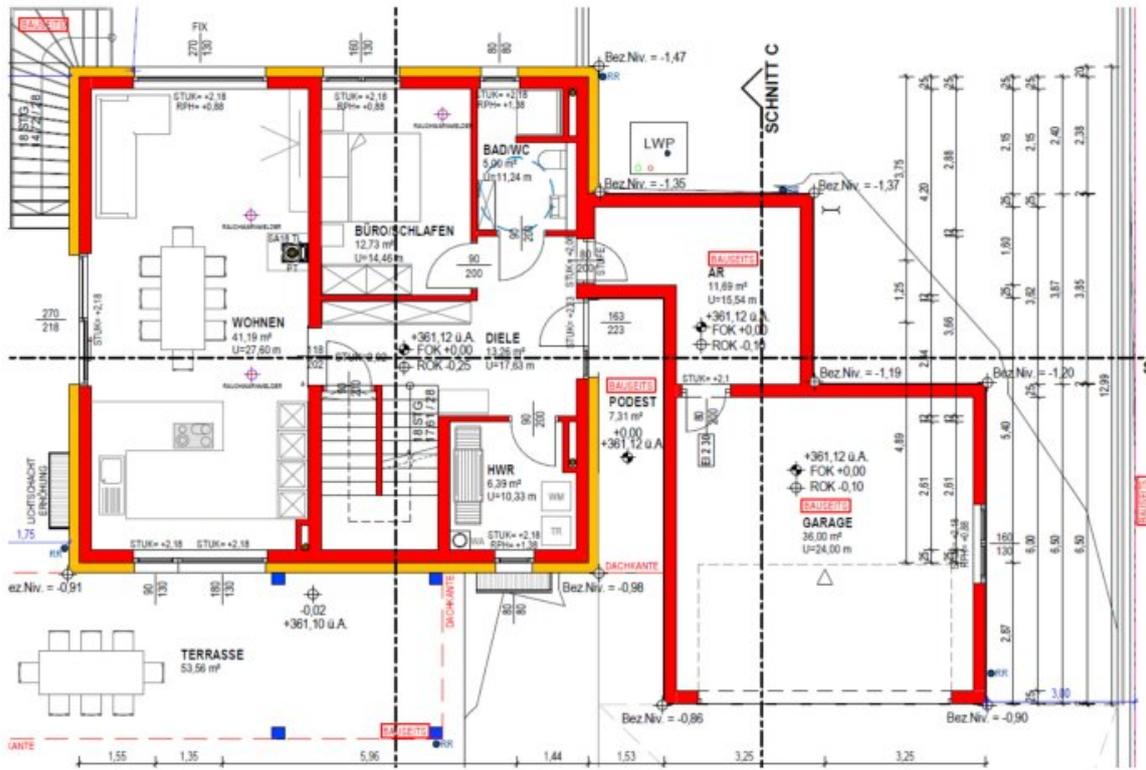
**FREE**  
IMMOBILIENREHAND



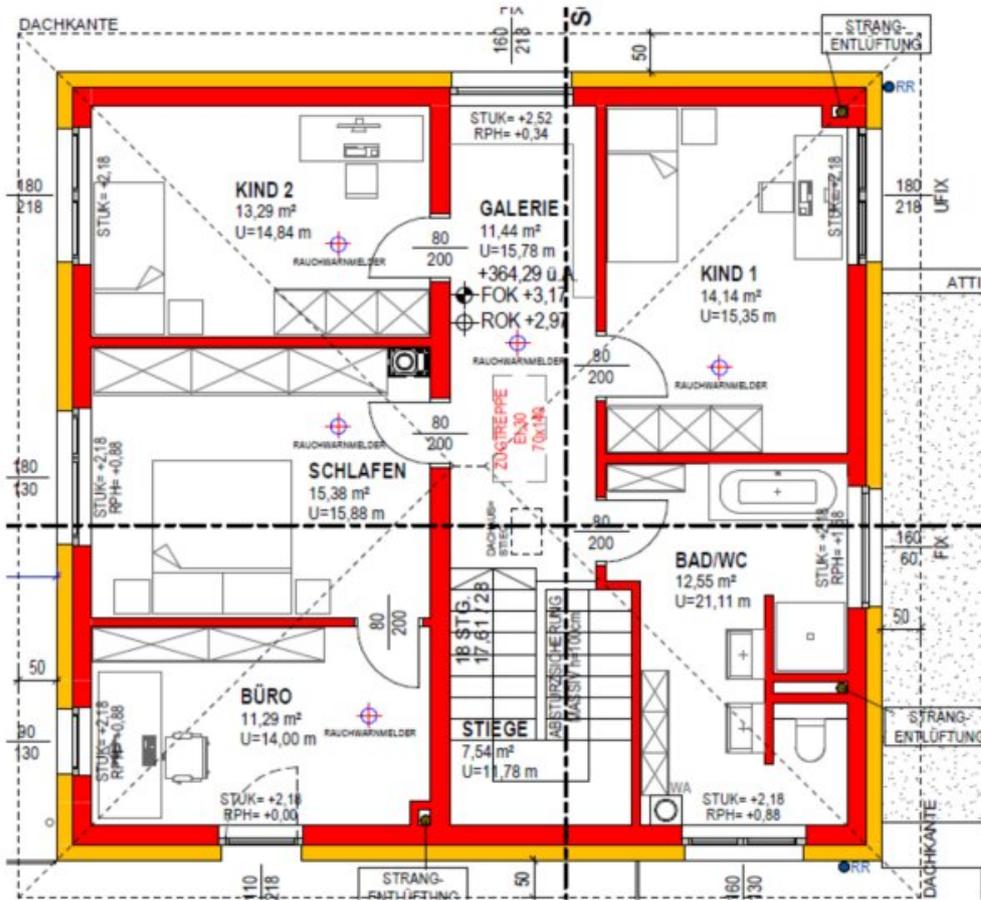
**FREE**  
IMMOBILIENREHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREHAND









**GRUNDLAGEN:**  
Die Lage der Grundgrenzen bezieht sich auf den Strassenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Mischejak und Partner vom 23.06.2021.

Das Bezugsniveau basiert auf der Geländeaufnahme Dipl. Ing. Mischejak und Partner vom 23.06.2021.

Sämtliche Aufbauten stimmen mit dem Energieausweis überein.  
Haustüre: 1,00 W/m<sup>2</sup>K; Rw=33dB

**HAUSTECHNIK:**  
**Heizung:** Luft-Wasser Wärmepumpe inkl. Warmwasserbereitung (Verteilung mittels Fußbodenheizung).  
**Kanal:** Schmutzwässer werden in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.  
**Oberflächenwässer:** 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

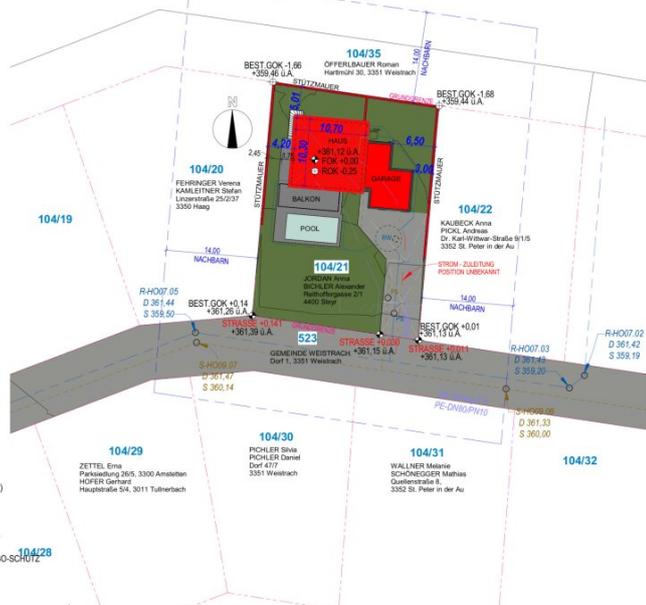
Unterschrift des Bauwerbers: \_\_\_\_\_

OK OBERKANTE	WZ WASSERZÄHLER
UK UNTERKANTE	FBH FUSSBODENHEIZUNG
STUK STÜTZUNTERKANTE	KS KANALSCHLE
PH PARAPETHÖHE	PS PUTZSCHWACHT
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 ABLUFT	

<b>SCHRAFFUREN</b>	<b>LINIENTYPEN</b>	<b>SYMBOLE</b>
GRAU BESTAND	--- GRUNDGRENZE	● STRANGENTLÜFTUNG
ROT ABRUCH	--- BAUFULLICHT	● REGENROHR
BLAU ZIEGELWAND	--- GELÄNDE AN HAUSKANTE	● WÄRMELEITUNG (LWP)
GRÜN STAHLBETON	--- GELÄNDE AN SCHNITTLINIE	● HYDRANT
ORANGE BETON unbewehrt	--- REGENWASSER	⊗ DECKENAUSSASS
GRÜN DÄMMSTOFF EPS/XPS	--- SCHMUTZWASSER	⊗ EINBAU-DECKENSLOT
WEISS DÄMMSTOFF MINERALWOLLE	--- WASSER	⊗ ANSCHLUSS MOTOR SO-SCHUTZ
GRÜN GEWÄCHSENER BODEN	--- HEIZUNG (LWP)	
	--- DRAINAGELEITUNG	
	--- ACHSRASTER	
	--- BEREICH NACHBARN	

NETTO-RAUMFLÄCHEN	
Name	Fläche
WOHNEN	41,19 m <sup>2</sup>
DIELE	13,29 m <sup>2</sup>
BÜRO/SCHLAFEN	12,73 m <sup>2</sup>
HWK	6,29 m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,07 m <sup>2</sup>
00_EG_FOK	78,56 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,38 m <sup>2</sup>
KIND 1	14,14 m <sup>2</sup>
KIND 2	13,29 m <sup>2</sup>
BAD/WC	12,25 m <sup>2</sup>
GALERIE	11,44 m <sup>2</sup>
BÜRO	11,29 m <sup>2</sup>
STIEGE	7,54 m <sup>2</sup>
01_OG_FOK	85,53 m <sup>2</sup>
01_OG_FOK	164,19 m <sup>2</sup>
KELLER	20,82 m <sup>2</sup>
WERKSTATT	20,72 m <sup>2</sup>
KELLER	20,11 m <sup>2</sup>
KELLER	11,65 m <sup>2</sup>
NFL	6,37 m <sup>2</sup>
DIELE	6,30 m <sup>2</sup>
-01_KG_FOK	85,96 m <sup>2</sup>
GARAGE	36,00 m <sup>2</sup>
AR	11,89 m <sup>2</sup>
PODEST	7,31 m <sup>2</sup>
00_EG_FOK	59,00 m <sup>2</sup>
00_EG_FOK	140,88 m <sup>2</sup>
TERRASSE	53,56 m <sup>2</sup>
00_EG_FOK	53,56 m <sup>2</sup>
BALKON	38,87 m <sup>2</sup>
01_OG_FOK	38,87 m <sup>2</sup>
GESAMT	397,70 m <sup>2</sup>

LAGEPLAN 1:500



**AUSTRITZBAUE**  
**ETZ-HAUS**

**O-Baummanagement GmbH**  
Lendbacher Straße 40  
A-6055 Vornbach  
Tel: +43 (0)1 47 11 71 7  
Fax: +43 (0)1 47 11 71 7  
www.austrixbau.at efc@oebum.at www.etz-haus.com

**EINREICHUNG**  
Gezeichnet: Ing. Zeigeböck  
Datum: 26.01.2022  
Projekt: BVH WEISTRACH LAGEPLAN  
M: Wie angelegt

**PROJEKT**  
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](mailto: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