

## OBJEKT Nr. 2656

### NEUBAU!! Einfamilienhaus auf der Lawies

Top 2

#### Eckdaten:

🏠 Wohnfläche:	105 m <sup>2</sup>
🌲 Grundfläche:	567 m <sup>2</sup>
🏠 Zimmer:	4
🍃 fGEE:	0,71

Wohnzimmer mit offener Küche, Speis, 2 Vorräume, 3 Zimmer, Bad/WC, 2. WC, Vollkeller

Neubau in biologischer Holzbauweise, belagsfertig, Terrasse und Balkon, 2 Autoabstellplätze, Luft-Wärmepumpen-Heizung

abzgl. eventueller Familienförderungen, zzgl. Anschließungskosten an die Gemeinde, zzgl. Anschlusskosten der Versorgungsleitungen

**AKTION!! - € 15.000,-- Küchen-Gutschein**

**Kaufpreis: € 499.800,--**

käuferseitig **PROVISIONSFREI**

**Ihr Betreuer:** Rudi Dräxler

**erreichbar unter:** 0664/13 62 400



## EINFAMILIENHAUS IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE AUF DER LAWIES

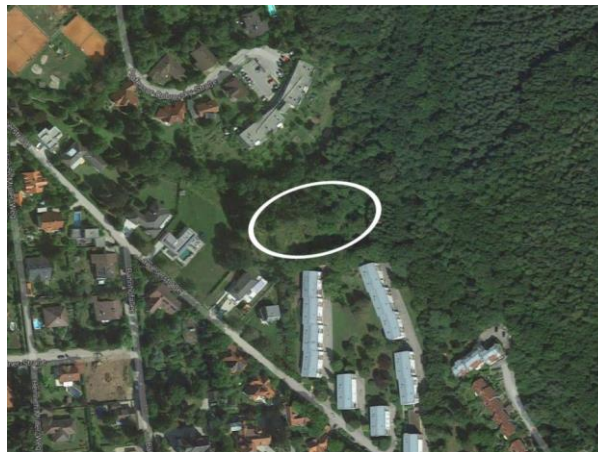
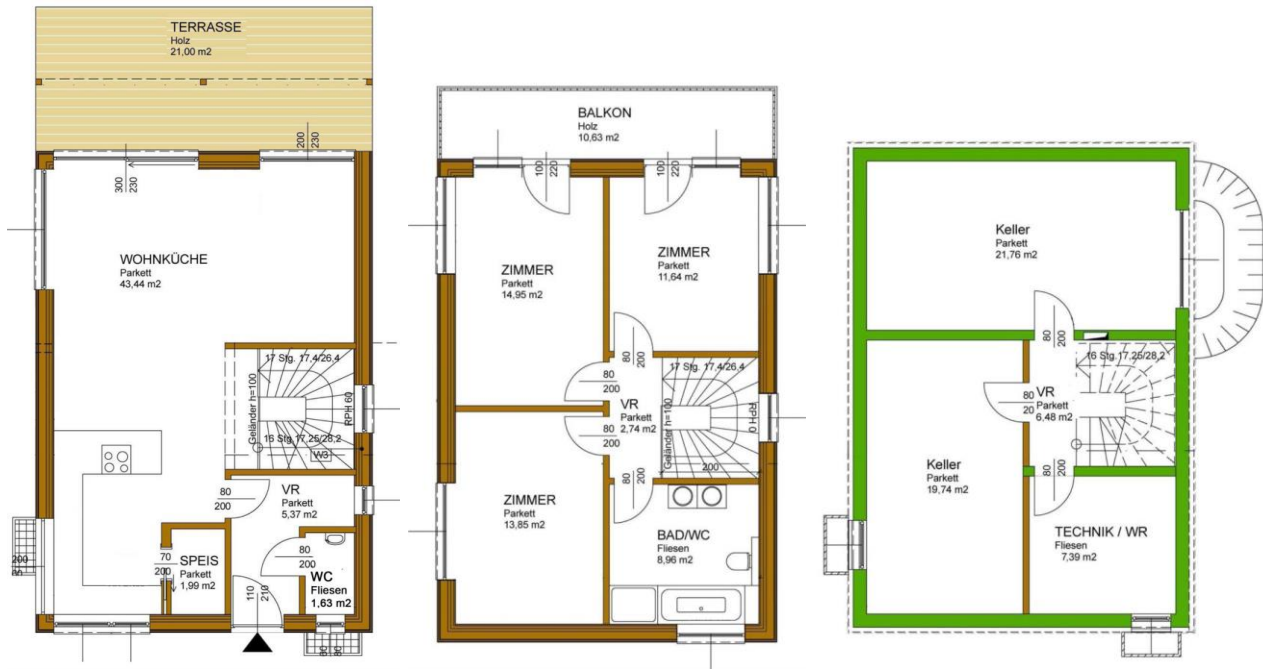
Auf der oberen Lawies in absoluter Grünruhelage, in einer der begehrtesten Wohngegenden Tullnerbachs, werden derzeit auf einem über 7.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück mitten im Biosphärenpark Wienerwald insgesamt elf Einfamilienhäuser in biologischer Holzbauweise errichtet.

Zum Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit Schnellbahnanbindung Richtung Wien und Regionalzügen nach St. Pölten geht man nur ein paar Minuten. Das Tullnerbacher Ortszentrum mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen ist, ebenso wie das Schulzentrum Norbertinum, fußläufig in etwa einer Viertelstunde erreichbar. Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit beleuchtetem Panoramaweg sowie Skater-, Beachvolleyball- und Spielplatz erreicht man mit dem Fahrrad in wenigen Minuten.

Sieben Häuser wurden bereits verkauft, die übrigen vier bieten wir hier an, wobei Top 2,3 und 6 jeweils baugleich, aber mit unterschiedlichen Grundgrößen sind. Ausgeführt werden weiters die Zufahrtsstraße von der Lawieser Straße, pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen, sämtliche Böschungen, Wege und eventuelle Mauern entsprechend den Vorschriften der Baubewilligung.

Die freistehenden Einfamilienhäuser mit Flachdach (Rohbau bereits fertiggestellt) werden belagsfertig, ab Kelleroberkante als Niedrigenergie-Holzhaus mit Dichtbetonkeller inklusive Fußbodenheizung angeboten. Die atmungsaktiven Außenwände werden in Fachwerkbauweise aus naturbelassenem, unbehandeltem und getrocknetem Fichtenholz hergestellt und mit einer Dämmung aus 260mm starker, 100% natürlicher Weichholzfaser versehen, die Beheizung erfolgt mittels einer Luft-Wärmepumpe.

Für eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung fordern Sie bitte unser Exposé samt aussagekräftigen Detailunterlagen, in denen sowohl die schlüsselfertige Ausstattungsoption als auch verschiedene, optionale Ausstattungspakete Erwähnung finden.



Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.