

**\*\*NEU\*\* 2 MODERNE DOPPELHÄUSER IN HOLLABRUNN-MAGERSDORF ZU VERKAUFEN!**



DAS ZIEGELMASSIVHAUS VOM PROFI



DAS ZIEGELMASSIVHAUS VOM PROFI



**LAGE**

**Ort:** Magersdorf

**PREISE**

**Preis:** auf Anfrage

**FLÄCHEN**

**Wohnfläche ca.:** 110,73 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche ca.:** 152,00 m<sup>2</sup>

**DETAILDATEN**

**Anzahl Terrassen:** 1  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 2  
**Parkplatz:** ja  
**Heizung:** Fussboden  
**Befeuernung:** Wärmepumpe  
**Neubau:** ja

**4 Doppelhaushälften in Hollabrunn-Magersdorf**

In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn entstehen in der angrenzenden Katastralgemeinde Magersdorf 2 Doppelhäuser.

Projektbeschreibung:

- 4 Doppelhaushälften
- Wohnfläche je Doppelhaushälfte: 110,73 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 152 - 171 m<sup>2</sup>

**DIE LAGE - RUHIG UND ZENTRAL MIT ÖTSCHERBLICK**

In Magersdorf, einem Vorort der Bezirkshauptstadt Hollabrunn und inmitten des westlichen Weinviertels gelegen, entstehen in einer idyllischen Wohngegend zwei moderne Doppelhäuser aus Ziegel.

Die Vorzüge dieser Region im Bezirk Hollabrunn sind die verkehrsgünstige Lage mit guter öffentlicher Anbindung zur Stadt als auch die Annehmlichkeiten des ländlichen Lebens am Rande des Naherholungsgebietes Ernstbrunner Wald. Für Familien ist Magersdorf besonders attraktiv, da es durch die unmittelbare Nähe zur Bezirkshauptstadt eine breite Auswahl an Schulen und Kinderbetreuungsstätten gibt. Das Landeskrankenhaus Hollabrunn ist nur drei Autominuten entfernt.

Abgesehen von den Bildungs- und Kultureinrichtungen bietet Hollabrunn auch zahlreiche unterschiedliche Freizeitmöglichkeiten wie das Stadtbad, die Kunsteisbahn, den Motorikpark oder Wander- und Radwege in die umliegenden Weinberge. Magersdorf hat zudem eine sehr engagierte Dorfgemeinschaft: Zahlreiche Vereine organisieren über das ganze Jahr verteilt viele unterschiedliche Veranstaltungen.

In der Nähe des Grundstücks befinden sich:

- Kindergarten Magersdorf: 120 m
- Landesklinikum Hollabrunn: 1000 m
- BG und BRG Hollabrunn: 1,8 km
- Einkaufsmöglichkeiten: 2,5 km
- Bahnhof Hollabrunn: 2,9 km
- S3-Schnellstraße: 3,5 km
- Wien Zentrum: 56 km

**HAUSBEISPIEL: Doppelhaus 05**

Mit einem Doppelhaus teilen Sie sich die Grundstück- und Baukosten mit Ihrem Mitbewohner nebenan. Diese Art des Hausbaus erlebt zurzeit einen regelrechten Boom. Man kann die Doppelhäuser auch mit der Familie teilen und somit ein Haus für Generation errichten. Im Erdgeschoß mit 58,19 m<sup>2</sup> gibt es einige Wohn-High-Lights zu entdecken. Der offene Wohn-Ess-Koch-Bereich hat unglaubliche 30,59 m<sup>2</sup> und erzeugt bei Ihren Besuchern einen Wow-Effekt. Des Weiteren beherbergt die Doppelhaushälfte im Obergeschoß eine Badeoase zum Entspannen und drei Schlafzimmer.

**PREISINFORMATION DOPPELHAUS INKL. GRUNDSTÜCK**

PREIS AUF ANFRAGE

**TOP-AUSSTATTUNG - Wir bauen auf österreichische Produkte**

- inklusive Erdarbeiten, Zuleitungen & Infrastruktur
- Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise:
- 25 cm Außenwände + tragende Innenwände
- 12 cm Zwischenwände
- zweischalige Haustrennwand: jede Haushälfte hat seine eigenen vier Wände
- Fundierung mittels Streifenfundamenten und Bodenplatte
- Terrasse und Eingangspodest in Rohbeton

- Walmdach mit Eternit Betondachsteindeckung
- Fenster & Türen:
- WINDOWMENT®-Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung
- Außen flächenbündige Ausführung
- inkl. elektrischem Sonnenschutz
- Marken-Alu-Hauseingangstür inkl. Mehrfachverriegelung
- Vollwärmeschutzfassade 20 cm
- Innenputz
- Estrich inkl. Thermoschüttung
- Wasser-, Sanitär- & Heizungsrohinstallation
- Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. vollflächiger Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung
- Elektroinstallation lt. ÖVE-Richtlinien
- PV-Anlage (Leistung: 4 kWp)
- Förderbar durch NÖ-WBF
- inkl. 1 PKW-Stellplatz im Freien
- inkl. asphaltierter Zugangswege, Parkplatz, Außenstiege, Sockel- bzw. Stützmauern und Zäune
- inkl. Müllplatz

#### **SONDERAUSSTATTUNG OPTIONAL MÖGLICH**

Gartenzaun, Terrassenbelag, Pool, Garage, Carport, Terrassenüberdachung, ...

#### **DAS ZIEGELMASSIVHAUS ZUM PREIS EINES FERTIGHAUSES**

AUSTROHAUS und ETZI-HAUS sind Ihre professionellen Partner beim Hausbau. Die in bewährter Ziegelmassivbauweise errichteten Niedrigenergiehäuser werden dank des eingespielten und erfahrenen Teams innerhalb kürzester Zeit zum Fixpreis hergestellt. HWB und fGEE je nach Ausstattung und Kundenwunsch.

#### **WISSEN SCHAFFT SICHERHEIT - DIE BAUFOTAGE**

Informieren Sie sich bei unseren kostenlosen Bauinfotagen über alles, was Sie über das Projekt "Hausbau" wissen müssen. Termine und Anmeldung finden Sie unter [www.etzi-haus.com](http://www.etzi-haus.com) oder unter [www.austrohaus.at](http://www.austrohaus.at).

#### **IHRE ANSPRECHPARTNERIN**

**Bmst. Ing. Nicole Seitz**  
Projektleitung


Mobil: +43 664 844 97 22  
Mail: n.seitz@etzi-haus.com


Mit einer Anfrage sind Sie damit einverstanden, dass Ihre personenbezogenen Daten in der ETZI-Group GmbH (AUSTROHAUS, ETZI-HAUS) gespeichert, verarbeitet und benutzt werden um mit Ihnen in Kontakt zu treten. Die angegebenen Daten werden vertraulich behandelt.


Alle Angaben ohne Gewähr. Druckfehler und Preisänderungen vorbehalten.

**ETZI-HAUS**  **ETZI-HAUS / AUSTROHAUS**

AUSTROHAUS

 +43 7614 717 97

 +43 (0)7614/717 97-0

 office@austrohaus.at



LAGEPLAN

**ETZI-HAUS**  **AUSTROHAUS**



PARKPLÄTZE

**ETZI-HAUS**  **AUSTROHAUS**





INNENANSICHT



PARKPLÄTZE



DAS ZIEGELMASSIVHAUS VOM PROFI



BM ING. NICOLE SEITZ  
Projektleitung

Tel.: +43 664 844 97 22  
Mail: n.seitz@austrohaus.at