Doppel- und Reihenhäuser
2011 Höbersdorf, Bachweg 13

HELICON
IMMOBILIEN

Das Projekt

Demnächst verfügbar:
Ihr neues Zuhause in Höbersdorf bei Sierndorf

Höbersdorf liegt nur wenige Minuten von Sierndorf und Stockerau entfernt und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Höbersdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe der Häuser. Die Entfernung zur S3 Anschlussstelle Sierndorf beträgt weniger als 3 km.

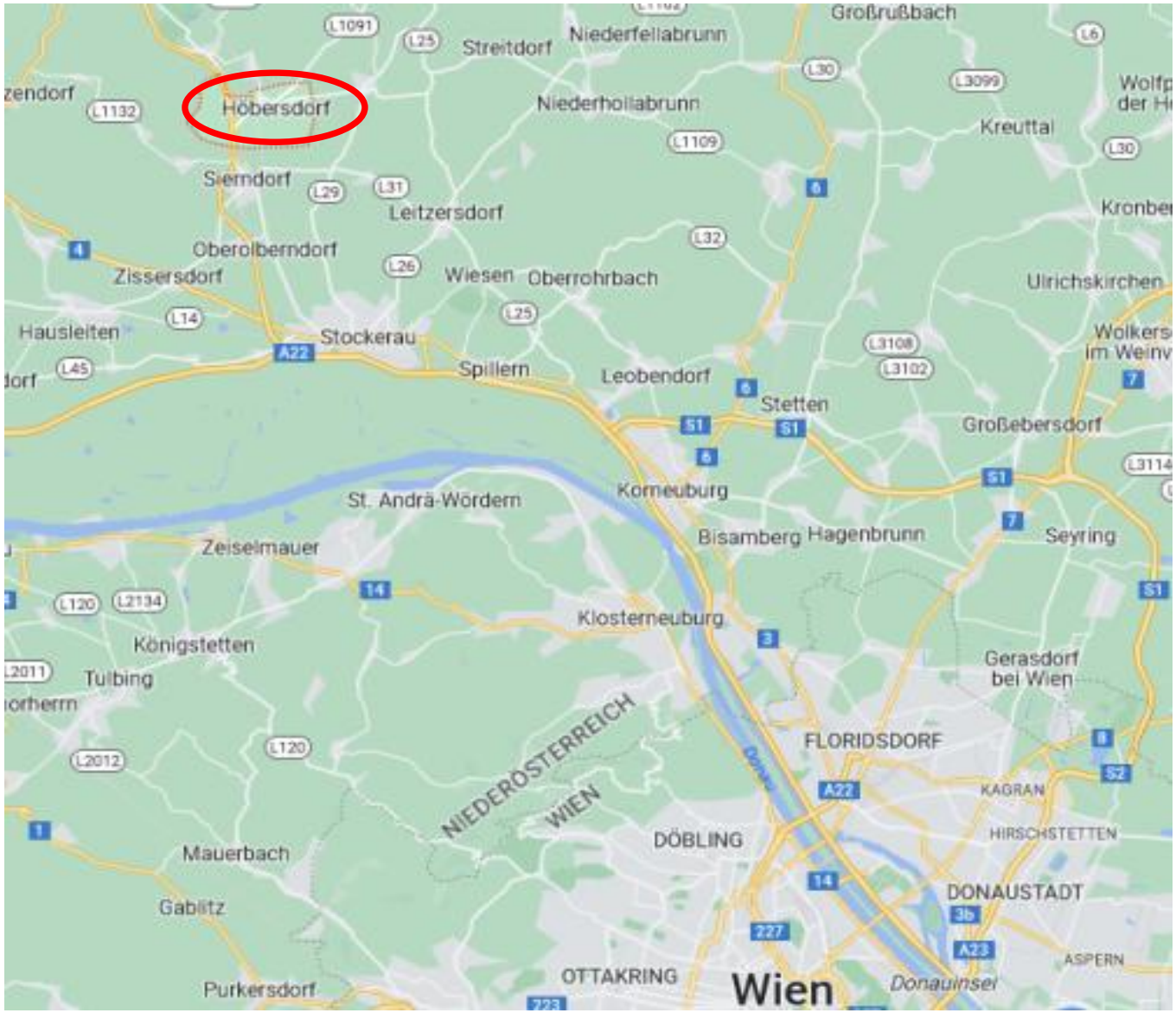
Auf dem ca. 2.000 m² großen Grundstück ist die Errichtung von **einem Doppelhaus, 7 Reihenhäusern und 18 KfZ-Stellplätzen** geplant. Die Häuser verfügen über eine Wohnfläche von 108 m² und werden in **Ziegelmassiv-Bauweise** errichtet. Alle Gärten sind nach Süden ausgerichtet.

Die gesamte Anlage wird auf einem **Baurechtsgrund** errichtet. Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit von **99 Jahren**. Der Baurechtszins beträgt je nach Haus zwischen **€ 55,- und € 90,- pro Monat!**

Foto: iStock

Erreichbarkeit

Sierndorf	**3,1 km**
Stockerau	**10,0 km**
Bahn/Bus	**0,1 km**
Nah&Frisch	**3,1 km**
Kindergarten / Schulen	
Kindergarten	0,8 km
Volksschule	2,6 km
BG/BRG	8,9 km
Gesundheit	
Gruppenpraxis	3,2 km
Krankenhaus	8,5 km
Freizeit	
Golf	5,5 km
Tennis	3,8 km
Tischtennis	3,8 km



Karte: Google Maps

Living-Room

Visualisierungen ©PicMyPlace

Eckdaten / Preise

Eckdaten/Preise	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6	Haus 7	Haus 8	Haus 9
Grundanteil	330,8 m²	306,5 m²	314,3 m²	305,2 m²	347,6 m²	397,5 m²	310,8 m²	314,7 m²	371,6 m²
Wohnnutzfläche *)	108,4 m²	108,4 m²	108,4 m²	108,4 m²	108,4 m²	108,4 m²	108,4 m²	108,4 m²	108,4 m²
Vorgarten	15,0 m²	18,2 m²	24,7 m²	23,9 m²	37,9 m²	24,0 m²	22,5 m²	21,7 m²	31,7 m²
Garten/Terrasse	89,4 m²	65,0 m²	72,5 m²	64,8 m²	88,4 m²	154,5 m²	69,3 m²	73,2 m²	115,0 m²
Garten/Präkarium **)						49,2 m²	40,9 m²	40,2 m²	50,4 m²
KfZ-Stellplatz Nr.	1 und 2	6 und 7	8 und 9	11 und 12	13 und 14	3 und 15	4 und 16	5 und 17	10 und 18
HWB Ref.SK	36,6/B		39,8/B			38,4/B			
fGEE-Faktor Ref.SK	0,42/A++		0,40/A++			0,38/A++			
Baurechtszins/Monat	**€ 75,00**	**€ 65,00**	**€ 65,00**	**€ 55,00**	**€ 75,00**	**€ 90,00**	**€ 60,00**	**€ 60,00**	**€ 85,00**
FIXPREIS "belagsfertig"	**€ 349.000**	**€ 344.000**	**€ 344.000**	**€ 334.000**	**€ 349.000**	**verkauft**	**€ 344.000**	**verkauft**	**verkauft**

Preise:
FIXPREIS gem. BLB.
Auszahlung nach Baufortschritt
und Ratenplan B gem. BTVG

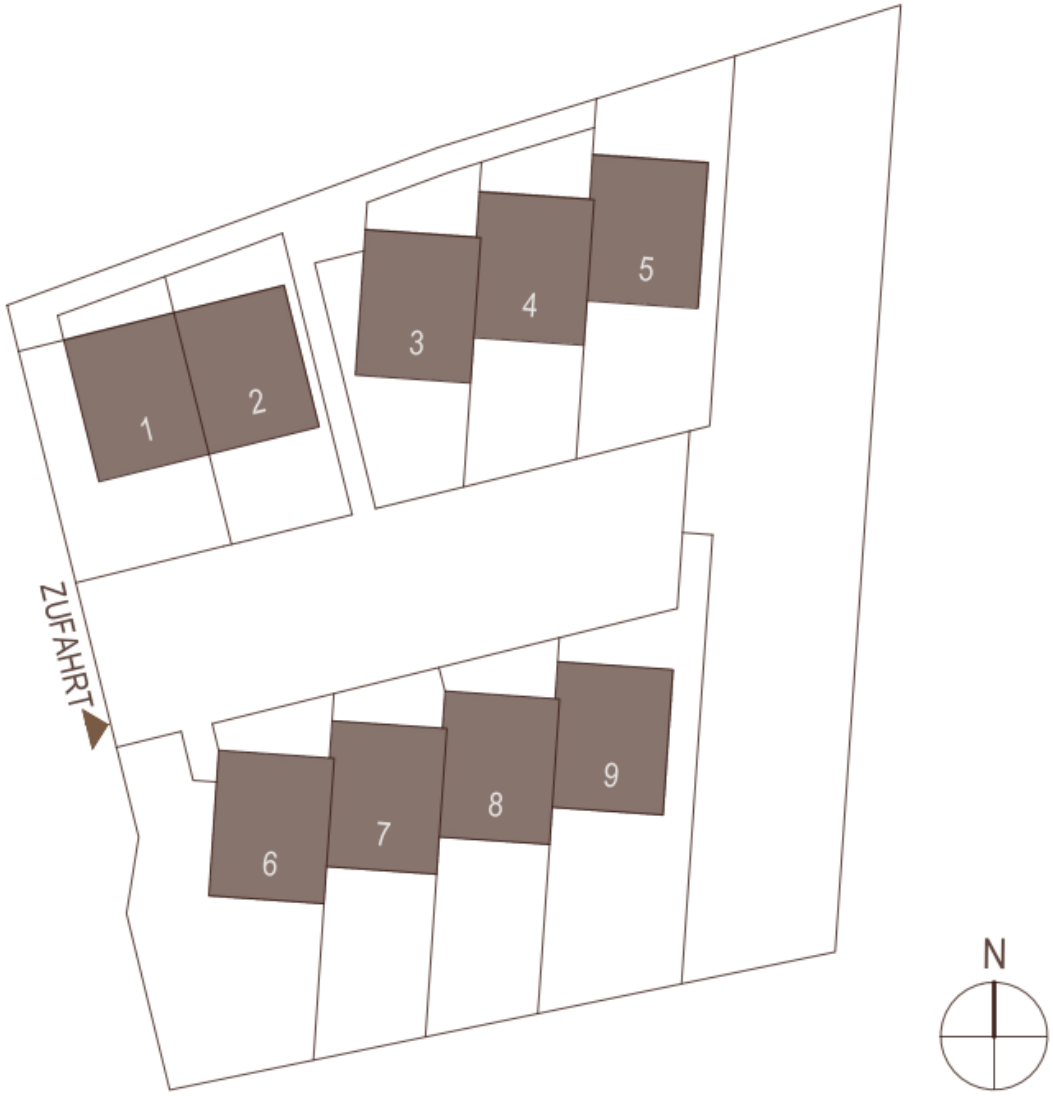
*) Rohbaumaße
**) Vertrag wird direkt mit der Gemeinde Sierndorf
Abgeschlossen und ist daher KEIN Vertragsbestandteil
Bzw. KEINE Zusage unsererseits.

Betriebskosten:
Ca. € 170,-/Haus p.m.
(Müll, Kanal, Strom Allg. Flächen,
Winterdienst, Hausverwaltung, etc).
(Stand Jänner 2024)

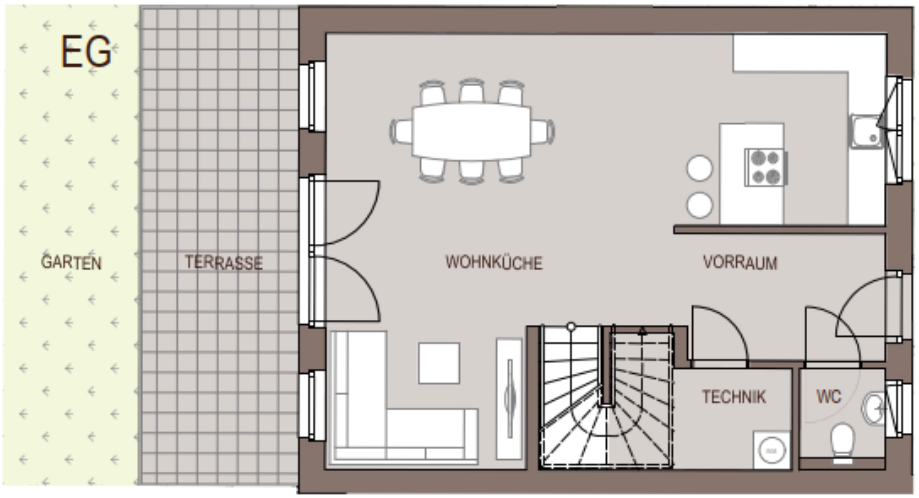
Kosten die vom Käufer zu tragen sind:
3,50 % Grunderwerbssteuer
1,10 % Eintragungsgebühr
2,10 % Vertragserrichtungskosten
Barauslagen und Treuhandkosten
Aufschließungskosten € 14.500,-/Haus
Netzbereitstellungs- und Netzzutrittsentgelt für Strom:

Preisstand: 01.04.2025

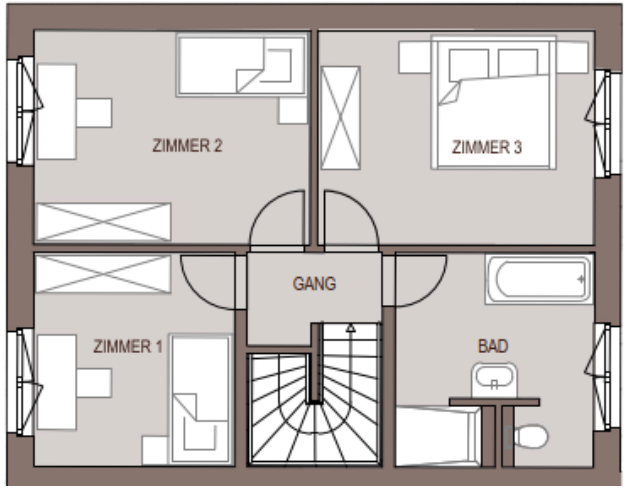
Lageplan



Grundrisse



OG



ERDGESCHOSS	
VORRAUM	6,53 m²
WC	1,89 m²
TECHNIK	5,09 m²
WOHNKÜCHE	42,40 m²
OBERGESCHOSS	
GANG	2,72 m²
BAD	9,83 m²
ZIMMER 1	10,64 m²
ZIMMER 2	14,63 m²
ZIMMER 3	14,63 m²

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION

Auszug Bau- und Leistungsbeschreibung

Wände – Decken – Stiegen

Außenwände: Planziegel, Wandstärke 25 cm und Vollwärmeschutz gemäß EAW

Haustrennwände: HLZ, Wandstärke 20 cm, zusätzlich 4 cm Schalldämmplatten

Zwischenwände: Ziegel, Wandstärke 12 cm, tragende Zwischenwände 20 cm

Decken: Ortbeton- oder Elementdecke (Wahl durch Bauträger) nach statischen Erfordernissen

Stahlbetonstiegen, gerichtet zur Belagsverlegung

Fenster – Türen

Fenster: Kunststofffenster, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung mit einem UG-Wert von ca. 0,6 W/m². Ein- oder zweiflügelige Ausführung. Dreh-Kippbeschlag gemäß Detailplanung

Terrassentür: Kunststoff, innen und außen weiß, 3-fach Isolierverglasung, 1 öffenbares Element mit Dreh-Kippbeschlag

Hauseingangstür: Alu mit Sicherheitsschloss

Dach – Außenanlagen – Stellplätze

Flachdach, Aufbau gemäß EAW

Terrassen: Betonplatten, verlegt im Splittbett

Einfriedung: Doppelstabgitterzaun

Stellplätze: Befestigung mittels wasserdurchlässigen Betonsteinen

Haustechnik

Blitzschutzanlage gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften

Anzahl der Lichtauslässe und Steckdosen gemäß BLB

Luftwärmepumpe in Split-Ausführung für Warmwasser und FBH

Fußbodenheizung in allen Räumen im EG / OG

Die Trink- und Nutzwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wasserversorgungsnetz

Gemäß NÖ-Bauordnung ist die Errichtung einer PV-Anlage von zumindest 1,5 kWp vorgeschrieben und im Kaufpreis nicht enthalten. Für die Wohnbauförderung sind 2,0 kWp erforderlich.

Sonstige Hinweise

Ratenplan B

Folgende Raten werden nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschrittsgutachtens des beauftragten Sachverständigen abgerufen:

10 % nach Unterfertigung des Kaufvertrages, Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und erfolgtem Baubeginn

30 % nach Fertigstellung des Rohbaus samt Dach

20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12 % nach Fertigstellung der Fassade und Fenster

17 % nach Fertigstellung des vertragsgemäßen Übergabezustandes

9 % nach Fertigstellung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage

2 % Haftrücklass

Sonstige Vertragsgrundlagen

Grundlage für den Kaufvertrag sind die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der genehmigte Einreichplan.

Die planlichen Darstellungen in diesem Prospekt sind nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung.

Grafische, optische und zeichnerische Darstellungen, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bauelemente oder sonstige nicht in der BLB angeführten Leistungen und Gegenstände stellen keinen Vertragsgegenstand dar. Die dargestellten Bilder und Pläne beruhen auf der Projektkonzeption zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés und beinhalten sämtliche planerischen Freiheiten.

Für persönliche Planungen sind in jedem Fall Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen enhaltenen Maße sind Rohbaumaße ohne Verputz.

Geringfügige Änderungen zwischen Einreichplan und Naturmaßen (bis +/- 3 %) werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Preisänderung.

Gerne erfüllen wir Ihre Sonderwünsche!

Jeder Käufer hat die Möglichkeit, individuelle Änderungswünsche in Abstimmung mit unseren Terminvorgaben und dem Baufortschritt ausführen zu lassen.

Die Gesamtarchitektur sowie die festgelegten Zwischen- und Endtermine dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.

Alle Sonderwünsche müssen den Vorschriften der Gemeinde, der Bauordnung und den geltenden Normen entsprechen.

Die sich durch die Sonderwünsche ergebenden Preisänderungen gehen zu Lasten bzw zu Gunsten des Käufers.

Sonder- / Änderungswünsche sind mit dem Bauträger abzustimmen. Mit der Ausführung sind die am Bau beschäftigten Professionisten zu beauftragen.

Bei Planänderungen wird ein Pauschalhonorar von € 1.500,- zzgl. 20 % Ust. n Rechnung gestellt.

Bauträger:

BW 13 Immobilienentwicklung GmbH

ein Gemeinschaftsunternehmen der

Mürzsprungstraße 23
A- 2102 Bisamberg
helmut.lipa@helicon.immobilien
www.helicon.immobilien
+43 664 357 16 26

HELICON IMMOBILIEN

HELICON Immobilien GmbH

und

METZINGER BAU

Gebrüder Metzinger GmbH

Änderungen, Druck- und Satzfehler vorbehalten