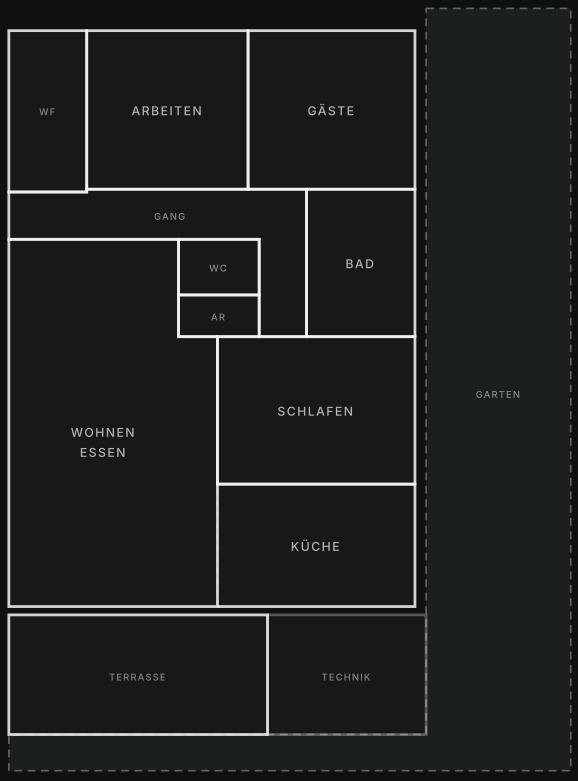
EXPOSÉ · ZUM KAUF · NEUBAU · ERSTBEZUG · PROVISIONSFREI

Große Gartenwohnung *mit eigenem Garten.*

Top 2 · Erdgeschoß · 108 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, separate Küche, überdachte Terrasse und rund 85 m² Eigengarten. Neubau mit Wärmepumpe, Energieklasse A+.



GRUNDRISS TOP 2 · SKIZZE · GARTEN AN DER OSTSEITE

108 m²	4	85 m²	A+
WOHNFLÄCHE	ZIMMER + KÜCHE	EIGENGARTEN	HWB 30

KAUFPREIS · VERHANDLUNGSBASIS · PROVISIONSFREI

€ 360.000

0664 182 27 28
office@weitblick-digital.com

Eine Wohnung, die sich anfühlt wie ein *eigenes Haus.*

Vier Zimmer, separate Küche, Bad mit bodengleicher Dusche und eine überdachte Terrasse direkt am eigenen Garten. Die eigene Wärmepumpe heizt im Winter und kühlt im Sommer. In einem kleinen Neubau mit nur vier Wohnungen, in ruhiger Lage mit 30er-Zone.

Objektart	Gartenwohnung, Erdgeschoß
Wohnfläche	108,03 m²
Zimmer	4 + separate Küche
Terrasse, überdacht	15,74 m²
Eigengarten, eingezäunt	ca. 85 m²
Technikraum, außen	7,22 m²
Abstellraum, innen	2,08 m²
Bad / WC	1 Bad · 1 WC separat
Parkplätze	2 eigene, E-Laden vorgerichtet

Baujahr	2026 · Erstbezug
Verfügbar	nach Vereinbarung
Haus	4 Wohneinheiten, Flachdach
Heizung / Kühlung	Eigene Wärmepumpe (Vaillant)
Energieausweis HWB	30 kWh/m²a · Klasse A+
Energieausweis fGEE	Klasse A+
Fenster	Internorm, el. Rollos
Kaufpreis	€ 360.000 VB
Provision	provisionsfrei
Preis pro m²	ca. € 3.333

DARUM DIESE WOHNUNG

Garten statt Balkon

Rund 85 m² eingezäunter Eigengarten mit überdachter Terrasse – für Grillabende, Hund oder Kräuterbeet.

Erstbezug

Alles neu, alles fertig. Einziehen, einrichten, ankommen – ohne Renovierung.

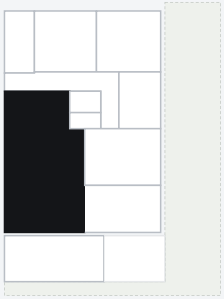
Zwei Zimmer frei nutzbar

Je 11,83 m²: Homeoffice, Gäste, Hobby oder Kinderzimmer – ganz wie Sie leben.

Sehr geringe Heizkosten

Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen, HWB 30 kWh/m²a, Energieklasse A+.

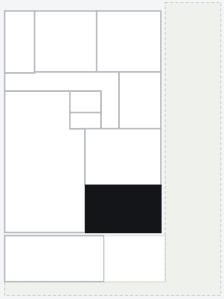
Jeder Raum *mit eigener Rolle.*



Wohnen & Essen

34,79 m²

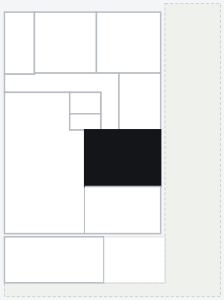
Offener Wohn- und Essbereich mit großer Terrassentür und Fenster zum Garten – das Herz der Wohnung.



Küche

10,30 m²

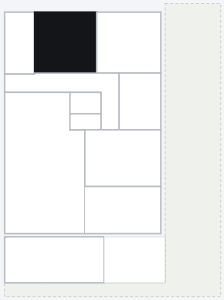
Eigener Raum mit Fenster, offen zum Essbereich. Anschlüsse vorbereitet, Küche frei planbar.



Schlafzimmer

13,70 m²

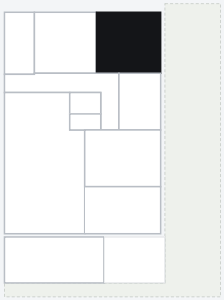
Ruhig gelegen, abseits vom Wohnbereich.



Arbeitszimmer

11,83 m²

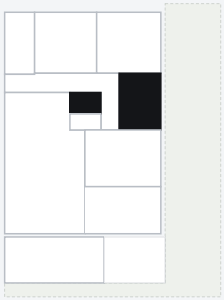
Frei nutzbar: Homeoffice, Hobby oder Kinderzimmer.



Gästezimmer

11,83 m²

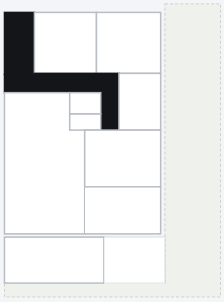
Gleich groß wie das Arbeitszimmer – Gäste, Ankleide oder Kinderzimmer.



Bad & WC

6,51 + 1,93 m²

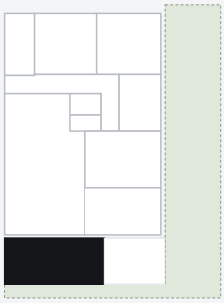
Bodengleiche Glasdusche, Fenster, Waschmaschinenplatz; WC separat.



Windfang, Gang & Abstellraum

6,00 + 9,06 + 2,08 m²

Ankommen mit Garderobenplatz, kurze Wege zu allen Räumen.



Terrasse & Garten

15,74 m² + ca. 85 m²

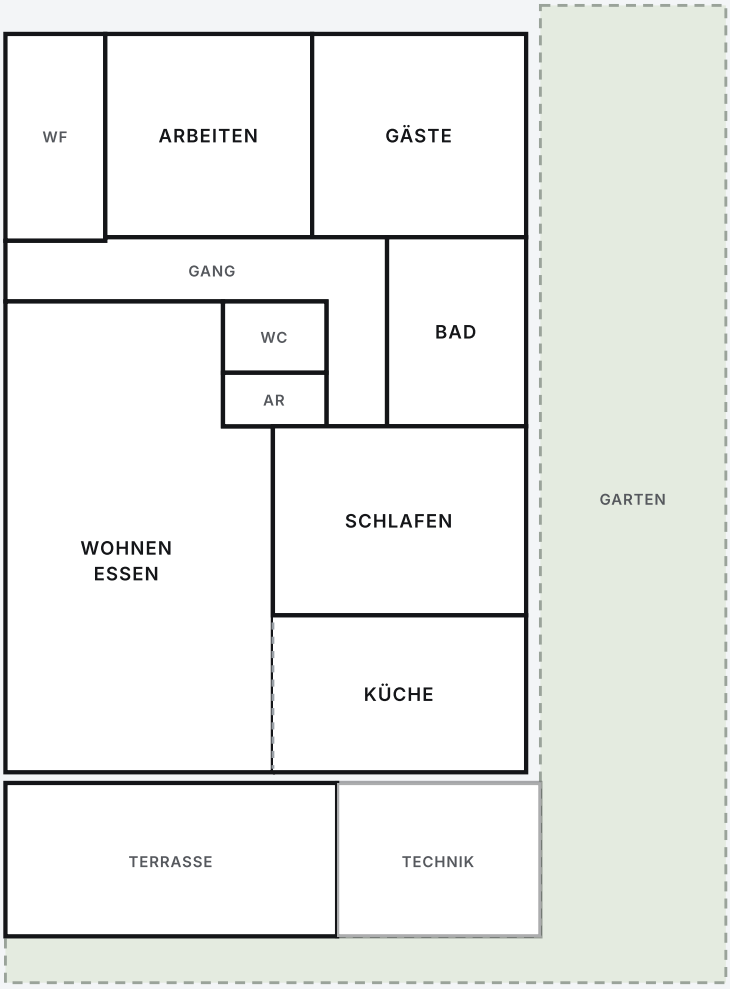
Überdachte Terrasse und eingezäunter Eigengarten mit Außenwasseranschluss.

ONLINE ERLEBEN

3D-Rundgang durch alle Räume – und die Wohnung *selbst einrichten.*

Link per WhatsApp
0664 182 27 28

Jeder Quadratmeter *sinnvoll genutzt.*



Wohn- & Esszimmer, offen	34,79
Schlafzimmer	13,70
Arbeitszimmer, frei nutzbar	11,83
Gästezimmer, frei nutzbar	11,83
Küche, separat	10,30
Gang	9,06
Bad mit Dusche	6,51
Windfang	6,00
Abstellraum	2,08
WC, separat	1,93
Wohnfläche	**108,03 m²**
Terrasse, überdacht	15,74
Technikraum, außen	7,22
Eigengarten	ca. 85

Grundriss-Skizze, nicht maßstäblich · Garten an der Ostseite

Flächen laut Einreichplan, Angaben ohne Gewähr. Top 2 liegt im Erdgeschoß an der Ostseite, der Garten schließt direkt an Wohnbereich und Terrasse an.

Durchdacht bis ins *Detail.*

Wärmepumpe · heizt & kühlt
Eigene Vaillant-Anlage pro Wohnung, mit Raumregler. Kein Gas, kein Kamin.

Internorm-Fenster
Österreichische Markenfenster: dicht, leise, energieeffizient.

Elektrische Rollos
Sonnen- und Sichtschutz per Knopfdruck, auch als Hitzeschutz.

E-Ladestation vorgerichtet
Wallbox anschließen und das E-Auto am eigenen Parkplatz laden.

2 eigene Parkplätze
Direkt vor dem Haus.

Video-Gegensprechanlage
Mit Bildschirm und NFC: Sie sehen, wer klingelt.

Bad & separates WC
Bodengleiche Glasdusche, Fenster, Waschmaschinenplatz.

Eingezäunter Garten
Mit Außenwasseranschluss und Technikraum für Gartengeräte.

Böden
Holzboden in Eiche-Optik im Wohnbereich, Fliesen in Bad und WC.

Kleines Haus
Nur 4 Wohneinheiten, Flachdach, ruhige Siedlung mit 30er-Zone.

ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf (HWB)

30 kWh/m²a



Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)

A+



Werte laut Energieausweis. Der vollständige Energieausweis wird auf Anfrage übermittelt.

Alle Kosten *auf einen Blick.*

KAUFPREIS & KAUFNEBENKOSTEN

Kaufpreis (VB)	€ 360.000
Grunderwerbsteuer 3,5 %	€ 12.600
Grundbucheintragung 1,1 %	€ 3.960
Vertragserrichtung ca. 1,5 %	€ 5.400
Gesamt ca.	**€ 381.960**

Betriebskosten / Rücklage	auf Anfrage
Provision	provisionsfrei

FINANZIERUNG

Konditionen *mit Ihrer Bank* klären.

Die Finanzierung vereinbaren Sie direkt mit Ihrer Bank oder Ihrem Finanzierungsberater. Auf der Objektseite finden Sie eine unverbindliche Rechenhilfe, in der Sie Eigenmittel, Zinssatz und Laufzeit selbst einstellen können.

Banken erwarten in der Regel Eigenmittel für die Kaufnebenkosten und einen Teil des Kaufpreises.

Kaufnebenkosten gerundet; Kosten der Finanzierung (z. B. Pfandrechtseintragung, Bankgebühren) nicht enthalten. Keine Kreditvermittlung oder Finanzierungsberatung.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Sehen Sie es sich an, *bevor es weg ist.*

Vor Ort oder per Video-Call. Anrufen, per WhatsApp schreiben oder eine E-Mail senden – wir melden uns innerhalb von 24 Stunden.

TELEFON & WHATSAPP
0664 182 27 28

E-MAIL
office@weitblick-digital.com

Präsentation & Vermarktung: Weitblick Digital

Alle Angaben ohne Gewähr. Grundriss und 3D-Darstellungen sind Skizzen; Maße, Ausstattung und Ausführung können abweichen und sind nicht verbindlich. Flächen laut Einreichplan.