



STRECKHOF SCHÜTZEN AM GEBIRGE „BURGENLANDFEELING“



Ein Projekt der MROOM Immobilien Gruppe

7081 Schützen am Gebirge, Hauptstraße 117, Quellengasse 100

STRECKHOF SCHÜTZEN AM GEBIRGE

Willkommen im Bezirk Eisenstadt Umgebung



zentral im Ortskern entsteht unser neues Projekt



PROJEKTbeschreibung

STRECKHOF SCHÜTZEN AM GEBIRGE

was wir Ihnen bieten

In zentraler Ortslage umgeben von typisch nordburgenländischen Streckhöfen mit dörflichem Charakter entsteht - nur 7 Kilometer von Eisenstadt entfernt - unser neues familiengerechtes Wohnprojekt in qualitativ hochwertiger Massivbauweise.

1 Doppelhaus

sowie

9 Reihenhäuser

schlüsselfertige Wohnflächen ca. 111 m² - 5 Zimmer

Freiflächen wie Terrasse und Eigengarten

Auf dem ca. 2750 m² großen Grundstück befindet sich für jede Wohneinheit ein KFZ- Stellplatz, welcher im Kaufpreis bereits inkludiert ist.

- Ziegelmassivbau
- Holzfenster mit Aludeckschale
- 3-Scheiben-Isoverglasung
- zentrale Gas-Brennwertanlage gekoppelt mit zentraler Solarthermie
- energieeffiziente Fussbodenheizung
- Sicherheitseingangstüren
- Eichen Parkett
- schlüsselfertige Ausstattung

Durch die optimale Positionierung der Baukörper sind alle Wohnzimmer, Terrassen sowie Eigengärten nach Südwesten ausgerichtet mit herrlichem Blick in die grüne Umgebung.

Besonders wichtig ist uns bei diesem Projekt die traditionelle geschlossene Dorfstruktur sowie die Bauform des typisch nordburgenländischen Streckhofes mit seinen architektonischen Merkmalen zu bewahren.

Ihre Wünsche zur individuellen Wohnraumgestaltung sind uns ein wichtiges Anliegen. Gerne sprechen wir mit Ihnen persönlich über Ihre Vorstellungen.

Fertigstellung Frühjahr 2023



ÜBERSICHT DER WOHNHEITEN

STRECKHOF SCHÜTZEN AM GEBIRGE

freuen Sie sich auf unser Angebot

Hauptstraße 119

Top	WFL	Zimmer	Terrasse	Garten	Status/Kaufpreis
Haus 1	80,29	4	16,04	28,58	Vergeben

Hauptstraße 117

Top	WFL	Zimmer	Terrasse	Garten	Status/Kaufpreis
Haus 1	110,24	5	16,50	73,64	€ 395.000,00
Haus 2	111,13	5	16,51	51,43	€ 391.000,00
Haus 3	111,23	5	17,91	24,79	€ 376.000,00
Haus 4	111,23	5	16,50	15,99	€ 366.000,00

Quellengasse 100

Haus	WFL	Zimmer	Terrasse	Garten	Status/Kaufpreis
Haus 1	110,85	5	16,50	28,61	€ 374.000,00
Haus 2	111,20	5	16,50	21,20	€ 369.000,00
Haus 3	111,23	5	16,50	17,86	€ 366.000,00
Haus 4	111,23	5	16,50	16,76	Reserviert
Haus 5	111,23	5	16,50	33,96	€ 376.000,00
Haus 6	110,85	5	16,50	24,99	€ 371.000,00
Haus 7	111,23	5	16,50	13,04	€ 366.000,00

PKW Stellplätze

1 Stellplatz ist im Kaufpreis je Top inkludiert.

Kaufpreise in schlüsselfertiger Ausstattung laut BAB.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer (3,5% des Kaufpreises)
- gerichtliche Eintragungsgebühr (1,1% des Kaufpreises)
- Kosten für Vertragserrichtung und grundbücherliche Abwicklung (1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen)
- Kosten für Notar
- **provisionsfrei - direkt vom Bauträger**



STRECKHOF SCHÜTZEN AM GEBIRGE

gemeinsam für Sie tätig

Bauträger:

MROOM Aspern Projektentwicklungs GmbH & Co KG
2351 Wiener Neudorf, Ricoweg 30/C

Bauausführung:

Mandlbauer Bau GmbH
Zentrale - Bad Gleichenberg
Filiale – Wiener Neudorf
2351 Wiener Neudorf, Ricoweg 30/C
Tel.: +43 (0) 2236 / 660297
Fax: +43 (0) 2236 / 660297-13
E-Mail // Web: wr.neudorf@mandlbauer.at // www.mandlbauer.at

Architekt:

Bauwerk GmbH, Architekt Herr Wolfgang Klepeis
7000 Eisenstadt, F.W Raiffeisenstraße 10
Tel.: +43 (0) 664 / 527 33 77
E-Mail // Web: office@bauwerk-gmbh.at

Vertragserrichter und Treuhänder:

SCHIMA | MAYER | STARLINGER Rechtsanwälte GmbH,
Mag. Markus Dax - Partner
1020 Wien, Trabrennstraße 2B
Tel.: +43/1 383 60 611
Fax: +43/1 383 60 80
E-Mail // Web: markus.dax@sms.law // www.sms.law

Informationen und Verkauf:

MROOM Immobilien GmbH
2351 Wiener Neudorf, Ricoweg 30/C
Tel.: +43 (0) 676 / 362 81 76
Fax: +43 (0) 2236 / 660 297-13
E-Mail: a.bergmann@mroom.at // www.mroom.at

DIE UMGEBUNG

STRECKHOF SCHÜTZEN AM GEBIRGE

wissen worauf es ankommt

Schützen am Gebirge ist eine typische nordburgenländische Gemeinde nahe der burgenländischen Landeshauptstadt Eisenstadt (ca. 7 Km entfernt). Als letzte Ortschaft an in den Neusiedler See mündende Wulka, gilt das südlich der Ortschaft gelegene Gemeindegebiet bereits als Teil des UNESCO Welterbegebietes und des Europaschutzgebiets Neusiedler See.



Der rund 1450 Einwohner zählenden Ort verfügt zudem über sämtliche kommunale Einrichtungen wie Gemeindeamt, Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule, Nachmittagsbetreuung, Generationentreff, Kreisarzt, Feuerwehrhaus, Polizeiposten, Friedhof mit Aufbahrungshalle und Urnenhain, Altstoffsammelzentrum, Jugendzentrum, Kinderspielplatz Quellengasse, Kinderspielplatz Jesenskyweg, Raiffeisenbank, Kaufhaus, Tankautomat, Bushaltestellen, Bahnhof und Bahn-Haltestelle mit direktem Anschluss nach Wien.



Der nahe Neusiedler See liegt im Einflussbereich des kontinentalen pannonischen Klimas. Durch die klimaregulierende Wirkung des Sees werden hier bis zu 300 Sonnentage gezählt. Nebst einem milden Herbst schafft dies ideale Voraussetzungen für das Gedeihen erlesener Schützenscher Qualitätsweine. Aber auch eine Vielzahl an attraktiven Freizeitaktivitäten lassen sich in Schützen und der nahen Umgebung genießen: Mehrere Rundwander- und zahlreiche Radwege mit spektakulären Ausblicken finden sich hier ebenso wie der nicht umsonst so beliebte Neusiedler See. Segeln, Stand Up Paddling, Surfen, Baden, Eislaufen oder verschiedenste Ausflüge mit dem Boot – hier lässt es sich leben. Selbstverständlich kommt auch die kulinarische Vielfalt nicht zu kurz: Diese reicht von regionalen Schmankerln in urigen Buschenschanken bis hin zur großen Küche im international ausgezeichneten Restaurant.



Öffentliche Verkehrsmittel:

Schützen ist mit der Pannoniabahn auch an das Bahnnetz der Ostbahn angeschlossen.

Regionalzug:

REX 64 – ca. 1 Std Fahrzeit von/nach Wien Hauptbahnhof

REX 64 – ca. 7 Minuten Fahrzeit von/nach Eisenstadt Bahnhof

Autobus 280 ca. 10 Minuten Fahrzeit bis zum Busbahnhof Domplatz, Eisenstadt

Verkehrsanbindung:

Mit dem Auto ca. 7 Minuten Stadtgrenze Eisenstadt

Mit dem Auto ca. 40 Minuten, ca. 55 Kilometer Stadtgrenze Wien