

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oberolbendorf

### Oberolbendorf, Haus 1



Objekt-Nr. OM-428665

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **495.700 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Wagner

2000 Oberolbendorf  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# **Exposé - Beschreibung**

## **Objektbeschreibung**

Ihr neues Zuhause knapp außerhalb von Stockerau.

Inmitten des wunderschönen Hügellandes entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit 2 Traum-, Einfamilienhäusern.

Das moderne Haus besticht durch klare Architektur, hochwertige Bauweise, perfekter Ausstattung und durchdachten Raumkonzept - die Grundrisse können noch adaptiert werden - je nach Lebensstil und Platzbedarf.

Die Gärten | Ihre Terrasse sind perfekt südlich ausgerichtet. Genießen Sie entspannte Stunden - ob beim Frühstück in der Morgensonnen oder beim Sonnenuntergang mit Freunden.

## **Ausstattung**

Das Haus wird direkt vom Bauträger vermarktet- provisionsfrei!!!

### **ERDGESCHOSS**

Diele

Gäste WC

Offene Küche

Wohn- und Esszimmer

Wirtschaftsraum

Abstellraum

Zugang zum Obergeschoss

### **OBERGESCHOSS**

Galerie

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Schrankschrank

Bad mit WC

### **AUSSENANLAGEN**

2 Autoabstellplätze

### **ZUSATZINFORMATIONEN**

**PREIS INKLUSIVE:**

Bodengutachten

Aushubarbeiten

Zu- und Ableitungen wie Kanal, Wasser, Strom

Stromzählerkasten, Putz- und Wasserzählerschacht

Dachentwässerung inkl. Sickerschacht

Befestigung der Zufahrten und Wege

Vertragsabwicklung nach Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

gesetzlich geregelter Zahlungsplan

Abnahme durch Bauchsachverständigen

Treuhand Abwicklung

**PREIS EXKLUSIVE**

Anschlussgebühren ca. EUR 13.000,-

Nebenkosten ca. EUR 37.500,-

Aufschließung ca. € 15.200,-

**VERFÜGBARKEIT:**

ab 2026

**ZUSAMMENFASENDE HIGHLIGHTS:**

Grundstück ca. 350 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 123 m<sup>2</sup>

2 x Abstellplätze gepflastert

Individuelle Raumplanung möglich

Modernes Niedrigenergiehaus

Einzigartige Lage | Natur

Direkt vom Bauträger - provisionsfrei!

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Tolaj GmbH

Josef-Jessernigg-Straße 9

A-2000 Stockerau, Österreich

Firmenbuch: FN 274795k des Handelsgerichtes Wien

Umsatzsteueridentifikationsnummer: ATU 62315355

Kammer: Wirtschaftskammer Wien

Tolaj GmbH ist als Baufirma im Bau- und Baunebengewerbe, aber auch als Arbeitskräfteüberlasser tätig. Gemäß den Bestimmungen des § 70 Abs. 5 bzw. §231 Abs. 5 BVergG 2006 i.d.g.F. und der ONR 12051 sind die Eignungsnachweise des Unternehmens für den öffentlichen Auftraggeber zur Eignungsprüfung abrufbar.

## **Lage**

Oberölbendorf bietet durch seine ruhige Lage eine hohe Lebensqualität.

Was man im Alltag braucht wie, Ärzte, Kindergarten, Volksschule finden Sie im 2 Km entfernten Sierndorf.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Rad- und Wanderwege und vielfältige Sportangebote bieten Erholung und Abwechslung direkt vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

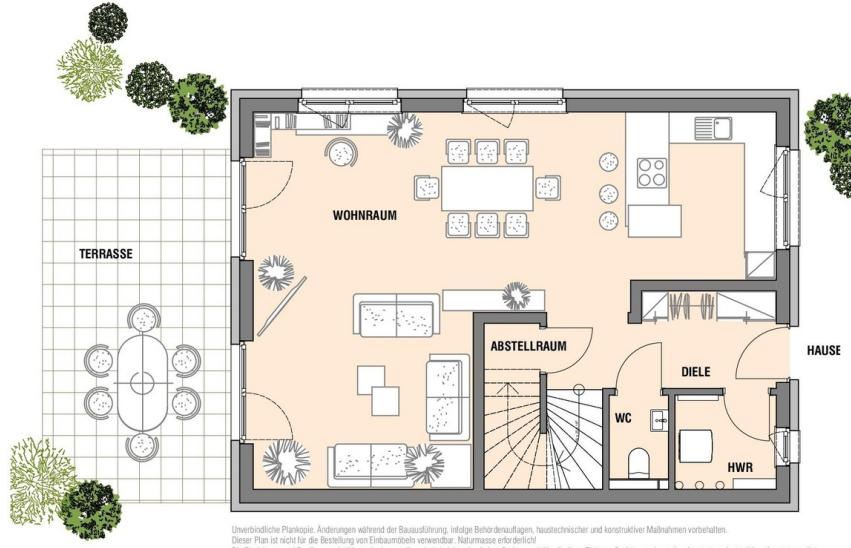
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## 2000 OBEROLBENDORF / ZUM TEICH 12

Haus 1 / 124m<sup>2</sup>

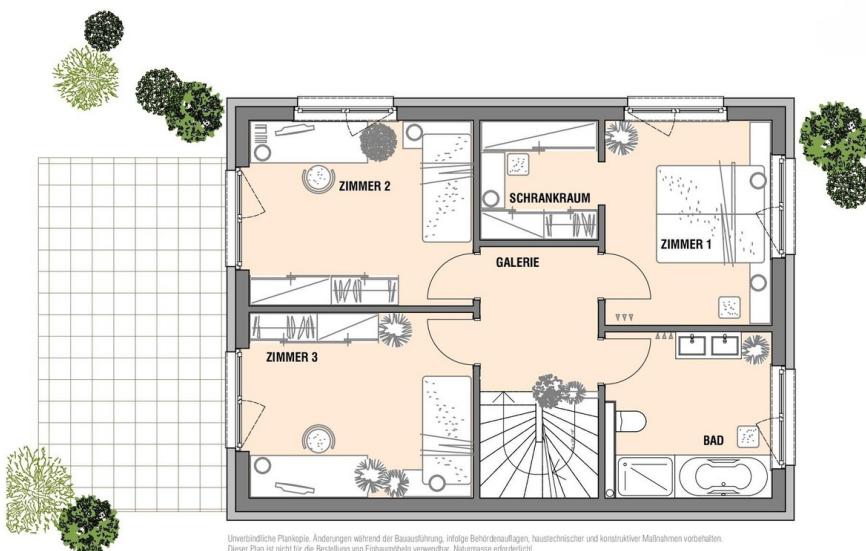


Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördeneuflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar. Naturmasse erforderlich!  
Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.

„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“

## 2000 OBEROLBENDORF / ZUM TEICH 12

Haus 1 / 124m<sup>2</sup>



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördeneuflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar. Naturmasse erforderlich!  
Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.

„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“