

# AUST

Ihr Massiv-Baumeister ■■■■



austbau.at

Symboifoto

**WILFERSDORF**

PROJEKTFOLDER

EINFAMILIENHÄUSER  
IN RUHIGER LAGE, MIT GRUNDSTÜCK.

# Baut mein Zuhause



## IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Es ist weitaus mehr als nur ein Wohngefühl.  
Es geht um Raum für sich und die Familie, ein Ort  
der Gemütlichkeit und des sich Zurückziehens.

**Es ist der Ort, wo das Leben stattfindet.  
Wer nach einem Zuhause sucht, will ankommen.**

AUST-Bau setzt seit jeher auf eine massive  
Ziegelbauweise, innovative Heizsysteme und  
durchdachte Raumkonzepte.

Unser Expertenteam bei AUST-Bau  
entwickelt individuelle Hausideen und dabei  
stehen Ihre Wünsche und die bewährte Qualität  
eines Ziegelmassivhauses für Ihren Wohnraum  
im Mittelpunkt.

**Franz Wagensonner**  
Verkauf & Projektentwicklung

### INHALT

Wohnen in Wilfersdorf	Seite 04-05
Häuser & Grundrisse	Seite 06-17
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 18-22
Finanzierung	Seite 23

# WOHNEN IN WILFERSDORF.

In der Berggasse 3-5 in Wilfersdorf im Weinviertel entsteht ein neues Wohnbauprojekt. Vier Bungalows und ein Doppelhaus werden in zentraler, ruhiger Lage errichtet.

Die Wohnhäuser sind zu einer kleinen Dorfgemeinschaft um eine zentrale Begegnungszone zusammengefasst. Die Einfamilienhäuser mit einer Fläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bis 111 m<sup>2</sup> sind eingeschossig und können barrierefrei ausgeführt werden.

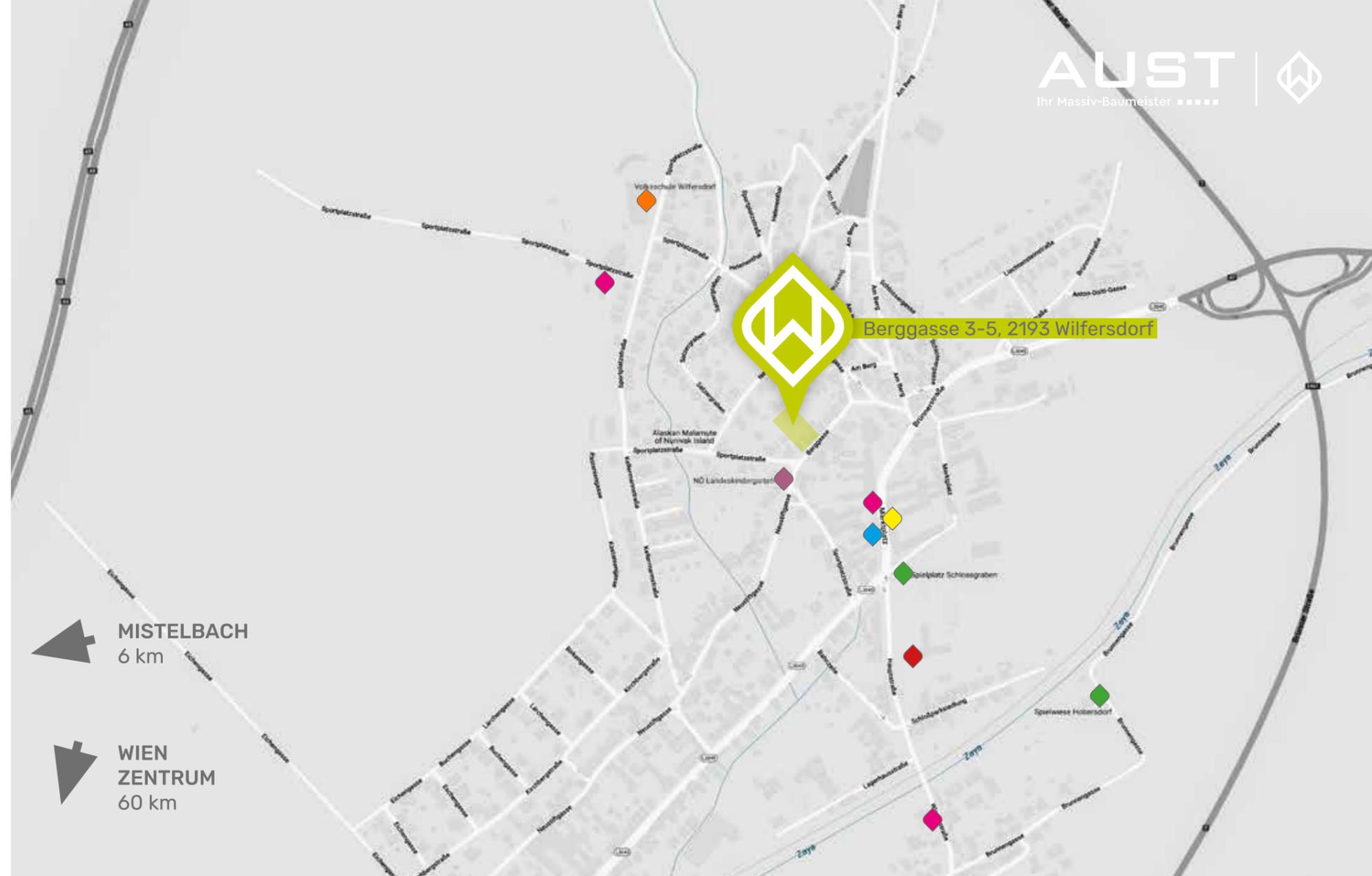
Die Doppelhaushälften sind zweigeschossig mit einer Fläche von je 126 m<sup>2</sup>.

Jedes Haus hat einen eigenen privaten, uneinsehbaren Garten und zwei zugeordnete KFZ-Stellplätze. Zur Berggasse hin wird das Grundstück durch eine Mauer geschützt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Volksschule, Kirche, Gasthäuser, Kinderspielplatz und Einkaufsmöglichkeiten. Die Bushaltestelle ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Über die Nordautobahn erreicht man die Wiener Stadtgrenze in 25 Minuten, die nächste Schnellbahnstation liegt im benachbarten Mistelbach.

- ◆ FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
- ◆ NAHVERSORGER
- ◆ ARZT UND APOTHEKE
- ◆ BILDUNGSEINRICHTUNGEN
- ◆ KINDERBETREUUNG
- ◆ GASTRONOMIE
- ◆ BUSHALTESTELLEN

MEHR INFORMATION zu Wilfersdorf und dem gesamten Angebot der Gemeinde auf [www.wilfersdorf.at](http://www.wilfersdorf.at)



# Baut mein Zuhause



optional  
Platz für Garage



## EINFAMILIENHAUS

### HAUS 1

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 515 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 111 m<sup>2</sup>

GRÜNFLÄCHE 256 m<sup>2</sup>

Leistungen lt. Bau- &  
Ausstattungsbeschreibung  
exklusive Garage und Nebengebäude

€ 519.900,- (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 34.900,-



HWB Ref.SK 27, f GEE.SK 0,61

# Baut mein Zuhause



optional  
Platz für Garage



## EINFAMILIENHAUS

### HAUS 2

Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung  
exklusive Garage und Nebengebäude

**€ 479.900,-** (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 31.900,-

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 459 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 98 m<sup>2</sup>

GRÜNFLÄCHE 240 m<sup>2</sup>



HWB Ref.SK 25, f GEE.SK 0,59

# Baut mein Zuhause

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR  
 SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE  
 GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET  
 MASSIVE ZIEGELBAUWEISE  
 DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE  
 INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolbild



Erdgeschoss



Grünfläche  
149,35 m²

## DOPPELHAUSHÄLFTE

### HAUS 3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 284 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 126 m<sup>2</sup>

GRÜNFLÄCHE 149 m<sup>2</sup>

Leistungen lt. Bau- &  
 Ausstattungsbeschreibung  
 exklusive Garage und Nebengebäude

€ 459.000,- (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 42.900,-

Obergeschoss



1cm = 1m Maßstab 1:100  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8



Symbolbild



Symbolbild



HWB Ref.SK 16, f\_GEE.SK 0,56

Symbolbild

# Baut mein Zuhause

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR  
 SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE  
 GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET  
 MASSIVE ZIEGELBAUWEISE  
 DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE  
 INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolbild



## DOPPELHAUSHÄLFTE

### HAUS 4

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 245 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 126 m<sup>2</sup>

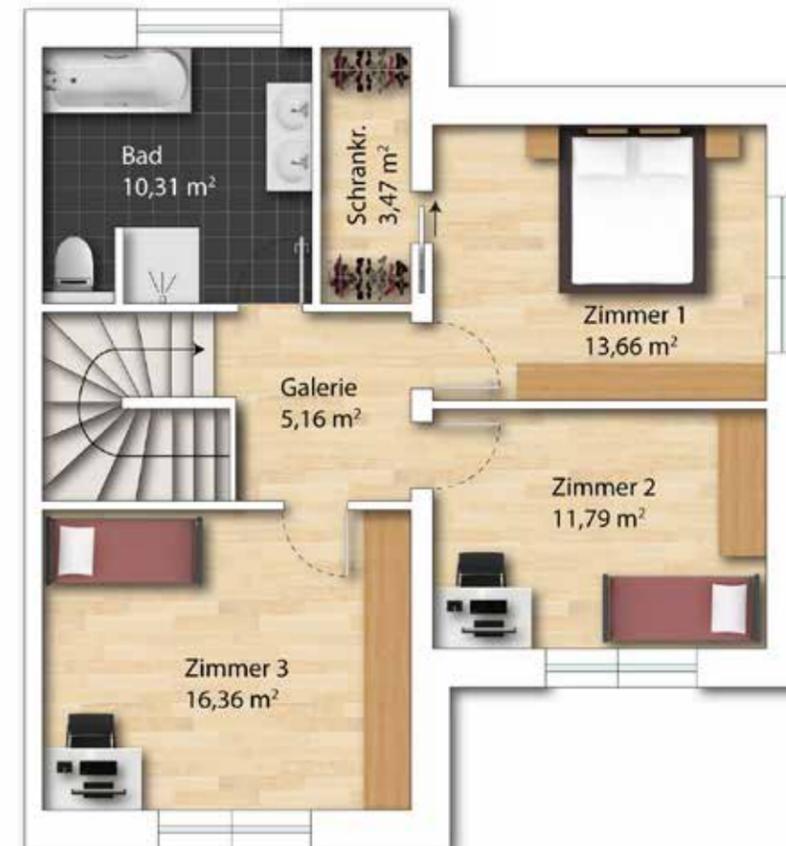
GRÜNFLÄCHE 83 m<sup>2</sup>

Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung  
 exklusive Garage und Nebengebäude

**€ 449.000,-** (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 42.900,-

### Obergeschoss



Symbolbild



Symbolbild



HWB<sub>Ref.SK</sub> 16, f<sub>GEE.SK</sub> 0,56

# Baut mein Zuhause

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR  
 SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE  
 GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET  
 MASSIVE ZIEGELBAUWEISE  
 DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE  
 INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolbild



## EINFAMILIENHAUS

### HAUS 5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 280 m<sup>2</sup>

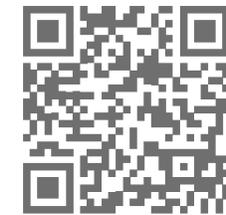
WOHNNUTZFLÄCHE 86 m<sup>2</sup>

GRÜNFLÄCHE 91 m<sup>2</sup>

Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung  
 exklusive Garage und Nebengebäude

€ 399.000,- (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 28.900,-



HWB<sub>Ref.SK</sub> 28, f<sub>GEE.SK</sub> 0,62



Symbolbild

# Baut mein Zuhause

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR  
 SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE  
 GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET  
 MASSIVE ZIEGELBAUWEISE  
 DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE  
 INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



Symbolbild



## EINFAMILIENHAUS

### HAUS 6

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 427 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 86 m<sup>2</sup>

GRÜNFLÄCHE 224 m<sup>2</sup>

Leistungen lt. Bau- &  
 Ausstattungsbeschreibung  
 exklusive Garage und Nebengebäude

€ 449.000,- (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 28.900,-



Symbolbild



HWB<sub>Ref.SK</sub> 28, f<sub>GEE.SK</sub> 0,62

# BELAGSFERTIG

## BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG.

### AUSSENWÄNDE

- Ziegelmassivbauweise: 25 cm Wandstärke
- Vollwärmeschutz gemäß Energieausweis
- Fassadenputz

### INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 12/17/25 cm Ziegelmauerwerk
- teilweise Trockenbau

### INNENPUTZ

- Kalk-Gips Putz in allen Wohnräumen (Glättputz)
- Kalk-Zement Putz in allen Nassräumen (Glättputz)

### FUSSBODENAUFBAU

- Schwimmender Estrich mit wärmedämmender Ausgleichsschüttung

### FENSTER

- Kunststofffenster: 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Energieausweis
- Farbe: innen Weiß, außen Aluminium Anthrazit

### FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

### TERRASSENTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe (lt. Verkaufsplan)

### SONNENSCHUTZ (Wahlposition)

- Schienengeführte Raffstores und Rollläden (lt. Verkaufsplan) bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Elektrisch mit Schalter bedienbar

### SANITÄR

- Rohinstallation ohne Sanitärprodukte
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten

### HAUSEINGANGSTÜRE

- Einbruchhemmende Aluminiumtüre mit Glaseinsatz Satinato

### SCHLIESSANLAGE

- Zentralschließanlage
- 5 Zentralschlüssel

### FARBKONZEPT

- Farben gemäß Konzept vom Architekten / Bauträger

### DACH (ohne Begrünung)

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach bekliest
- Pultdach mit Dachziegeldeckung

### AUSSENANLAGEN

- Zufahrt inkl. KFZ-Abstellplatz asphaltiert
- Rasenansaat
- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen

### TERRASSE

- Rohbetonfundamentplatte

### ELEKTROAUSSTATTUNG

- Steckdosen und Lichtauslässe in jedem Wohnraum sowie auf den Terrassen
- Schaltermaterial: Standard, Weiß
- Leerverrohrungen mit Unterputzdosen für Kabelfernsehen und Internet (lt. Verkaufsplan)
- Eine Leerverrohrung für PV-Anlage und Satellit am Dach
- Leerverrohrung für Elektromobilität beim Stellplatz

### HEIZUNGSANLAGE

- Luft Wasser Wärmepumpe mit Fußbodenheizung



# SCHLÜSSELFERTIG

## BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG.

### PARKETTböDEN

- Eiche Echtholzböden verklebt inkl. Sockelleisten

### SANITÄRAUSSTATTUNG

(lt. Verkaufsplan)

- Keramik-Waschtisch
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche und/oder Badewanne  
Badewanne: Kunststoff 180 x 80 cm  
Dusche: Bodenebener Duschbereich, barrierefrei mit Edelstahl-Rinne
- Armatur: verchromt
- Waschmaschinenanschluss

### WC

- Wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten mit Wasserstopp
- Handwaschbecken: Keramik
- Armatur: verchromt

### MALERARBEITEN

- Sämtliche Decken und Wände werden mit lösemittelfreier, geruchsneutraler, weißer Farbe gestrichen

### INNENTÜREN

- Türen mit Holzzargen
- Farbe: Weiß beschichtet
- Drückergarnitur: Edelstahl

### WANDHANDLAUF

- Handlauf Holz
- Befestigung mit Edelstahlkonsolen

### FLIESEN

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung bis Türstockoberkante
- WC: Rückwand verflies

### TERRASSENBELAG

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm

AUFPREIS-PAKETE  
SCHLÜSSELFERTIG

AUF DEN OBJEKTSEITEN

## UNSERE TOP AUSSTATTUNG IM DETAIL.

### FLIESEN



Betonoptik anthrazit



Betonoptik beige



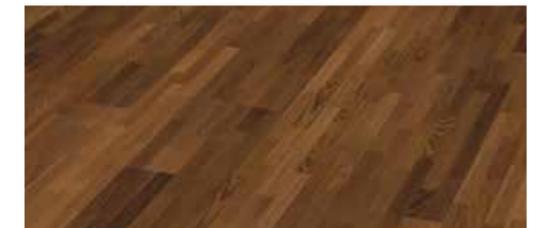
Betonoptik grau

### TERRASSENBELAG



Betonoptik

### EICHENPARKETT IN 3 FARBNUANCEN



### TÜREN



weiß matt  
Drücker Edelstahl

WASCHTISCH  
KERAMIK WASCHTISCH  
80 X 47 CM



EINHANDMISCHER  
MIT ABLAUFGARNITUR



HANDWASCHBECKEN  
IM WC  
50 X 25 CM



WC SPÜLRANDLOS  
DECKEL MIT ABSENKAUTOMATIK



BADEWANNE  
180 X 80 CM



WANNENARMATUR  
UNTERPUTZ



DUSCHSET  
MIT THERMOSTAT  
INKL. HANDBRAUSE  
& REGENDUSCHE



DUSCHRINNE IN EDELSTAHL  
POLIERT/GEBÜRSTET



## FINANZIERUNG & FÖRDERUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Wir bieten Ihnen als angehenden Immobilienbesitzern eine individuelle, unabhängige Finanzierungsberatung und Finanzierungsbegleitung durch externe, staatlich geprüfte und befugte Spezialisten, die Ihnen helfen, Ihren finanziellen Spielraum abzuschätzen und Ihnen damit den Immobilienkauf erleichtern. Eine erste Einschätzung sowie Hilfestellungen erhalten Sie auf Wunsch auch von den AUST-Bau Spezialisten für Finanzberatung.

Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen einfach und unkompliziert einen Überblick über alle Finanzierungsmöglichkeiten und beraten bei der Auswahl der Förderungen.

Unser Wohnwertspezialist Daniel Wolf begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.



# IN ZUKUNFT INVESTIEREN.



Symbolbild

## ANKAUF VON GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

Sie haben eine Immobilie und möchten sie veräußern? Dann wenden Sie sich an uns! Wir interessieren uns besonders für Grundstücke in Ballungszentren und städtischen Lagen mit guter Infrastruktur, bebaut oder unbebaut. Kontaktieren Sie uns einfach und wir überprüfen objektiv alle wichtigen Kriterien wie z. B. Lage, Umfeld, Infrastruktur, Immissionen auf das Grundstück, künftige Entwicklungen und Perspektiven der Region, aktuelle Situation auf der Liegenschaft, Machbarkeit, rechtliche Beschränkungen sowie Auflagen und Vorgaben. Auf Basis dessen unterbreiten wir Ihnen ein faires Angebot. Bei uns ist Ihr Grundstück/Ihre Immobilie in besten Händen. Bedenken Sie auch die Möglichkeit, in das neue Projekt im Zuge einer Anlageimmobilie zu investieren.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Franz Wagensonner

T +43 664 / 828 1248

M [franz.wagensonner@austbau.at](mailto:franz.wagensonner@austbau.at)

„BEI UNS SIND  
SIE IN BESTEN HÄNDEN.  
ICH FREUE MICH AUF  
IHREN ANRUF!“

**AUST**  
Ihr Massiv-Baumeister ■■■■■



2143 Großkrut, Lundenburgerstraße 39, 02556 / 72 28

[austbau.at](http://austbau.at)