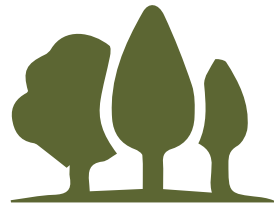


[www.wohneninderalleegasse.at](http://www.wohneninderalleegasse.at)



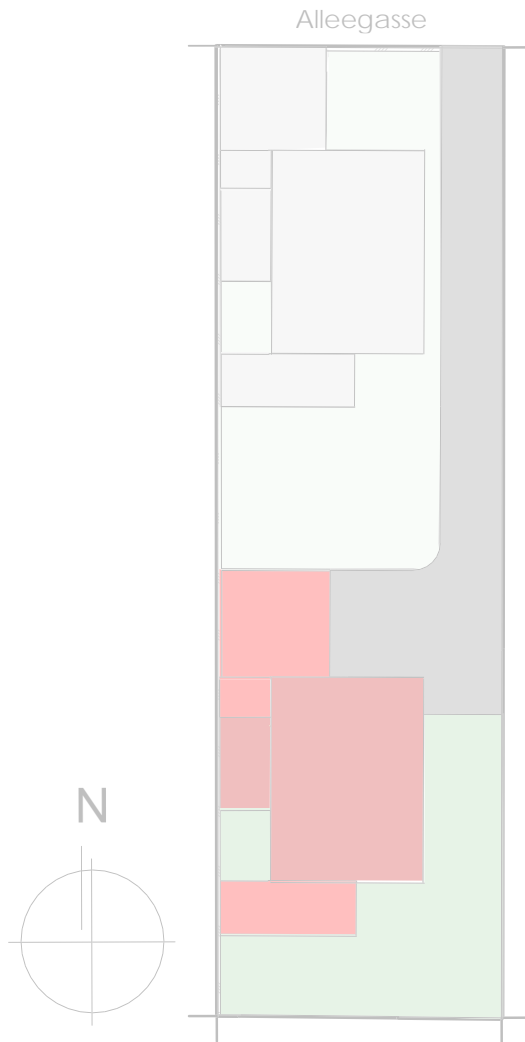
**BAUUNTERNEHMEN**  
**HP|PUTZ** GmbH



  
BAUMEISTER OBOJKOVITS

# WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

Ihr neues Zuhause



In der Alleegasse in Felixdorf werden 2024/2025 in zentraler Lage zwei Einfamilienhäuser in Niedrigenergiebauweise erbaut.

Beide Häuser werden direkt über die Alleegasse erschlossen. Jedes Haus verfügt über zwei Caport Stellplätze.

Das Raumangebot beinhaltet neben einem großzügigen Wohn-/Essraum mit Küche im Erdgeschoss ein Gästezimmer samt Gästebad mit WC. Im Obergeschoss finden sich zwei Kinderzimmer, ein großzügiges Master-Schlafzimmer mit einem angrenzenden Ankleidezimmer sowie ein Abstellraum. Ein geräumiges Badezimmer und eine separate Toilette runden das Angebot ab. Im Nebengebäude befindet sich der Technikraum mit einem separaten Eingang.

Zu den Gebäuden gehören jeweils ein großer, ebenerdiger Garten mit einer gepflasterten Terrasse.

Viel Vergnügen beim Studieren der Projektunterlagen.



# FELIXDORF

zum Kennenlernen

Felixdorf befindet sich nördlich von Wiener Neustadt Richtung Wien. Der Ort besticht durch die ländliche Lage, die kulturelle Vielfalt, ein reges Vereinsleben und sehr gute Anbindung an die Autobahn A2. Viele schön erhaltene Gebäude aus vergangener Zeit verleihen dem Ort seinen unvergleichlichen Charme.

Das in Gehweite im Ort vorhandene Angebot an Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, machen das Wohnen in Felixdorf einfach und komfortabel. Diverse größere Geschäfte, Baumärkte und Gewerbegebiete sind in unmittelbarer Nähe in Wiener Neustadt zu finden. In der Freizeit bietet die schöne Natur der umliegenden Wiesen und Berge Raum für zahlreiche Aktivitäten.

## Zahlen zu Felixdorf:

Bevölkerung: ca. 5000 Einwohner  
Höhenlage: 282 m ü. Adria



Foto: © Elisabeth Vavra



## Schulen & Kindergärten

Kindergärten, eine Volksschule sowie eine Mittelschule befinden sich in Felixdorf und sind für Kinder und Jugendliche in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Höhere Schulen wie AHS, HTL, HAK und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in Wiener Neustadt – eine exzellente öffentliche Anbindung ist gegeben.

## Gesundheitsversorgung

Direkt im Ortskern sichern praktische Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte und eine Apotheke Ihre Gesundheitsversorgung ab.

## Einkauf

Diverse Lebensmittelgeschäfte, eine Trafik, mehrere Bäckereien sowie weitere Geschäfte versorgen die Bewohner von Felixdorf. Im zehn Minuten entfernten Wiener Neustadt gibt es zudem noch weitere Baumärkte und Einkaufsmöglichkeiten.

## Bank

Im Ort befinden sich Filialen von Regionalbanken.

## Sport und Freizeit

Durch ein breites Angebot an Sport und Kulturvereinen lockt der Ort Felixdorf mit besten Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten. Vom Fußballplatz über Tennisplätze, einem Eislaufplatz im Winter, bis hin zu Pfadfindergruppen und einigen Radtouren, welche sich durch Felixdorf ziehen, rundet ein Freibad das Freizeitangebot im Ort ab.

## Verkehrerschließung

Felixdorf ist per Bus & Bahn an das öffentliche Verkehrsnetz optimal angeschlossen. Mit dem Auto gelangen Sie über den Vollanschluss der Autobahn A2 in nur 30 Minuten bis zur Stadtgrenze Wien, weiteres in 10 Minuten über die Landesstraße nach Wiener Neustadt.



# DISTANZEN

rund um Ihr neues Zuhause

## Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:

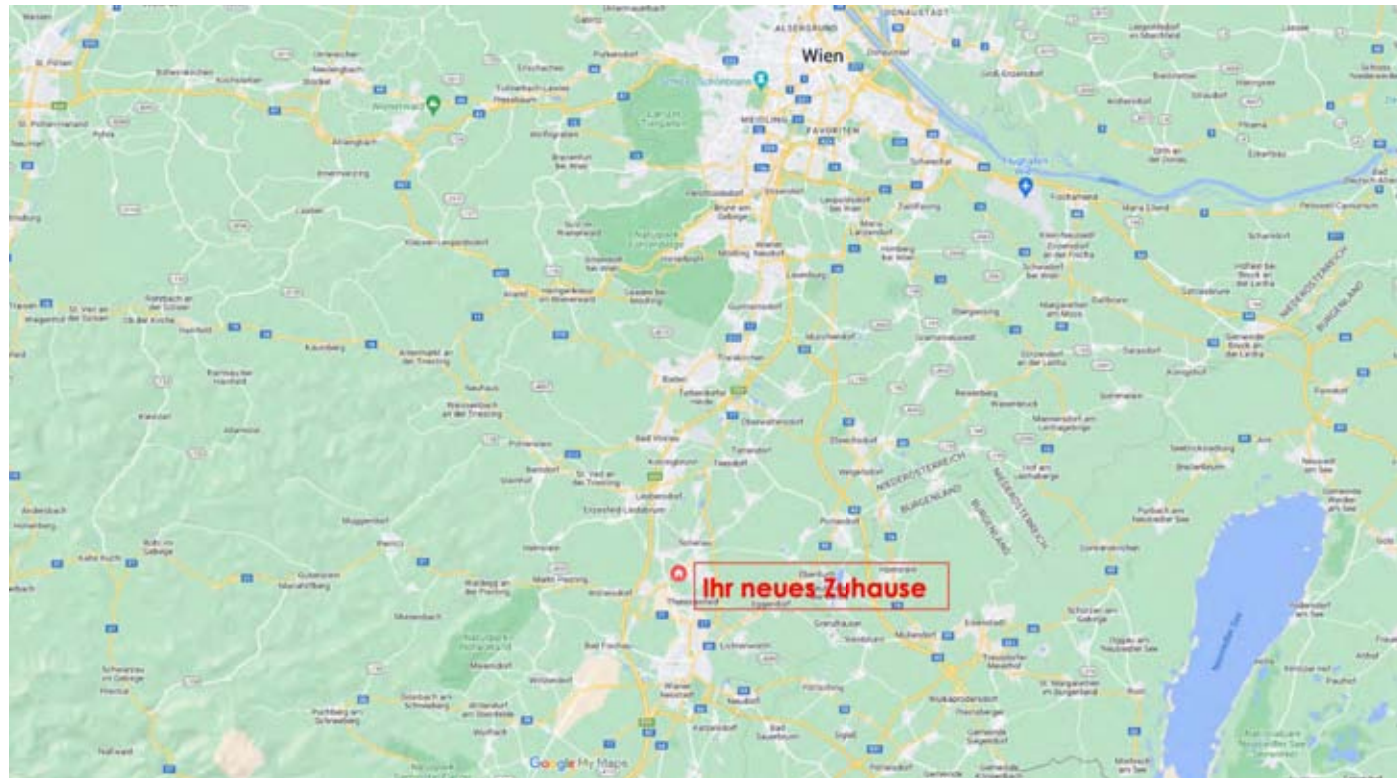
Wiener Neustadt 8 Minuten  
Wien 35 Minuten

## Mit dem Fahrrad:

Wiener Neustadt 30 Minuten

## Mit dem Auto:

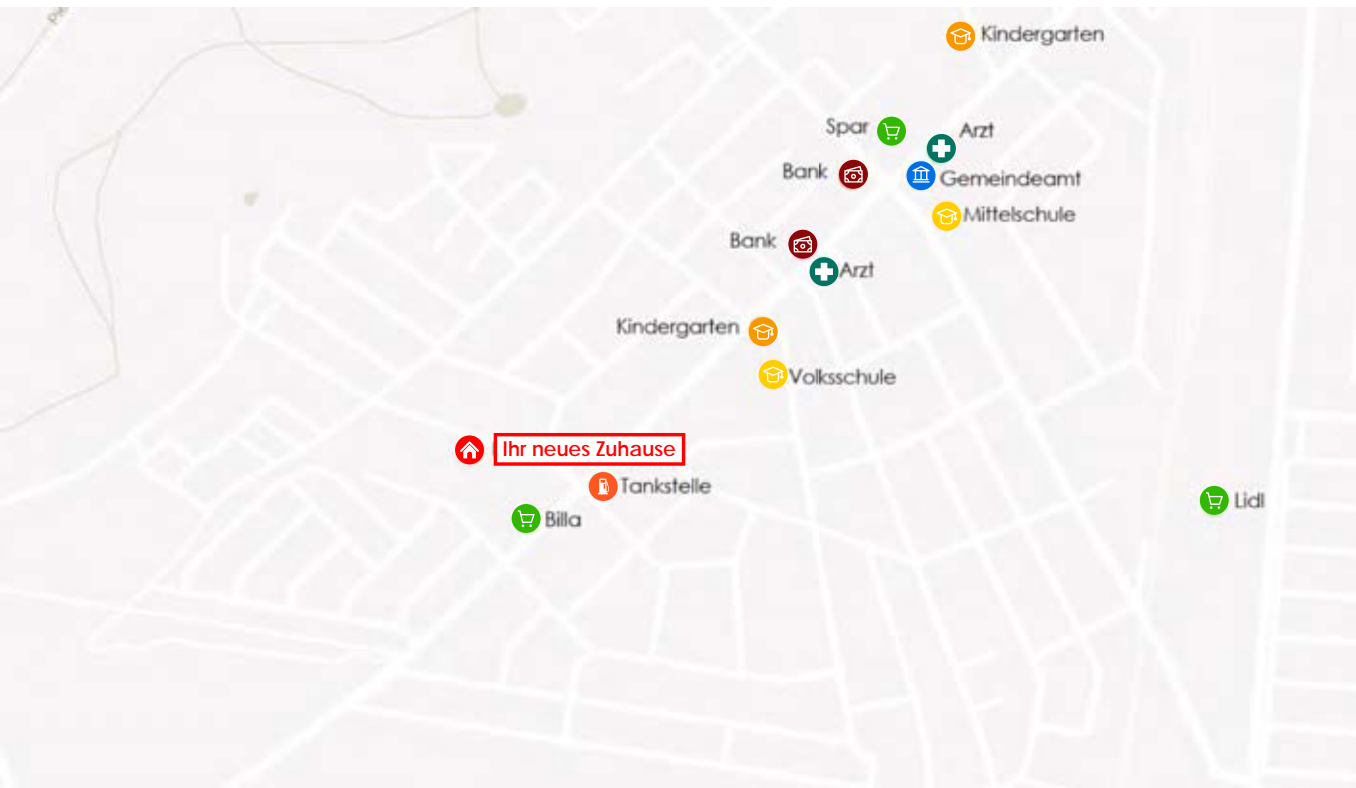
Wiener Neustadt 10 Minuten  
Wien 30 Minuten  
Eisenstadt 30 Minuten

















WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

# IN ZEHN GEHMINUTEN ERREICHBAR

rund um Ihr neues Zuhause



-  Ihr neues Zuhause
-  SPAR
-  BILLA
-  Lidl
-  Volksschule
-  Mittelschule
-  Kindergarten
-  Kindergarten
-  Gemeindeamt
-  Tankstelle
-  Arzt
-  Arzt
-  Bank
-  Bank



WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

# WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

Zeitgenössisches Wohnen für Menschen im Hier und Jetzt

Die zwei Einfamilienhäuser präsentieren sich einzeln entlang einer jeweils eigenen Zufahrt zum Haus. Durch eine durchdachte Aufteilung der Häuser am Grundstück stellt sich ein behagliches Gefühl des Zuhause seins ein, in dem jeder seine Privatsphäre genießen kann. Architektur und Gestaltung der Häuser geben dem ganzen noch das gewisse Etwas.

Die moderne Gestaltung der Häuser vereint die neue Architektur und den alten Zeitgeist der Alleegasse in Felixdorf. Die Funktionen innerhalb der Gebäude sind klassisch, wie man es in einem Einfamilienhaus erwartet. Jedes Haus unterteilt sich im Erdgeschoß in einen Wohnbereich mit Küche, Ess- und Wohnzimmer, einem Gästebad sowie einem Gästezimmer. Im Obergeschoß finden sich jeweils zwei Kinderzimmer, ein großer Abstellraum, ein geräumiges Bad sowie ein angenehmer Schlafbereich samt begehbarem Schrank.

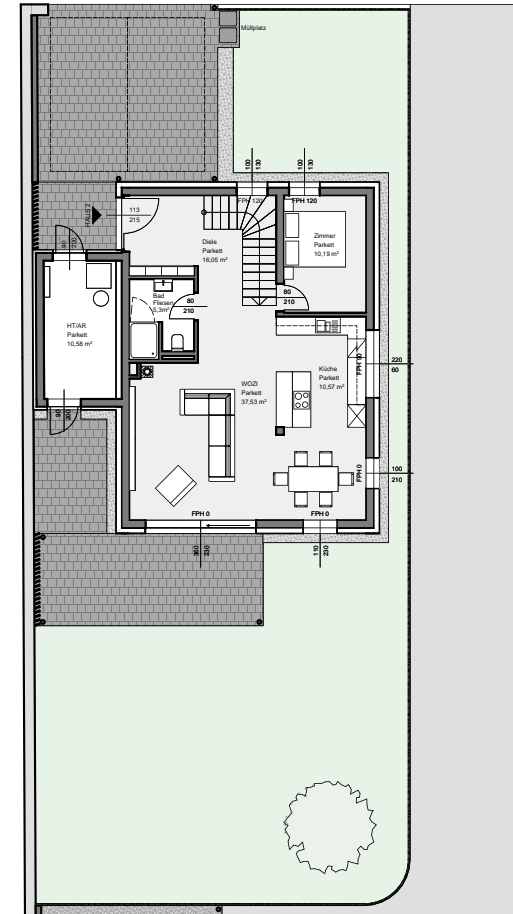
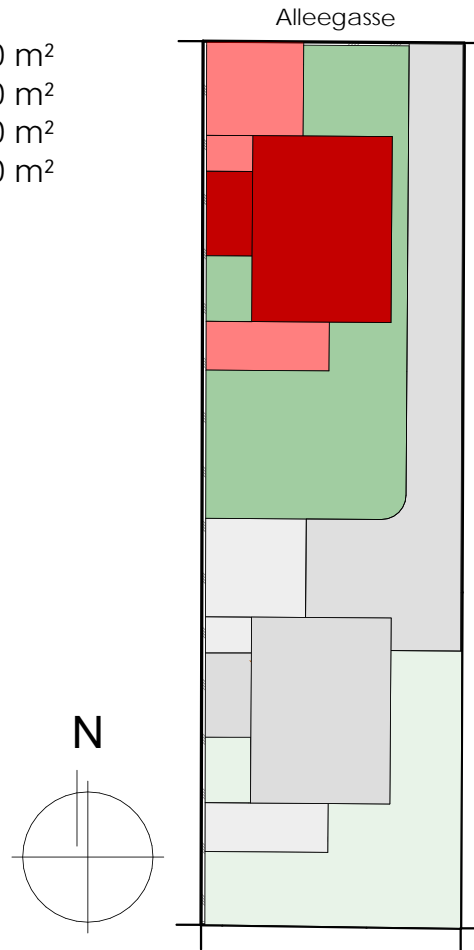
Beide Einheiten verfügen über Fenster mit Sonnenschutz und einer großen Hebeschiebetür, durch welche man auf die gemütliche Sonnenterrasse gelangt. Die großen, südlich ausgerichteten Gärten bieten einen ruhigen Rückzugsort, in welchem man zusätzlich seinen grünen Daumen entfalten kann.



# HAUS EINS

## Lageplan & Übersichtsplan

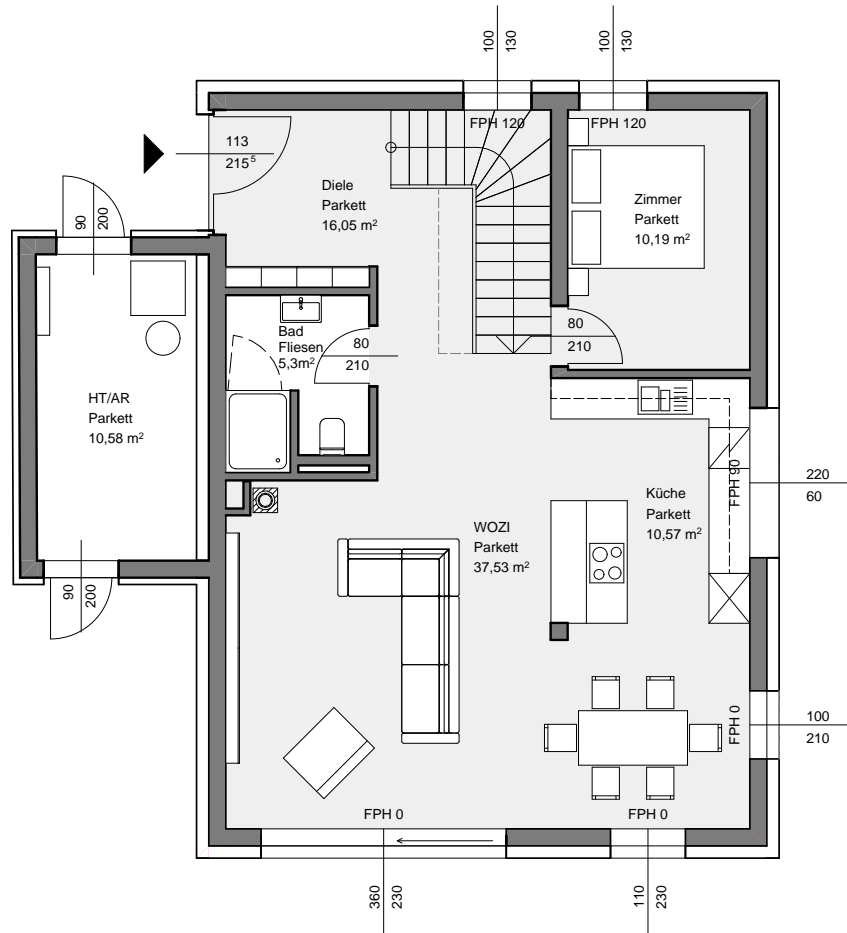
Wohnen	ca. 151,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 22,00 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 171,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	ca. 15,60 m <sup>2</sup>



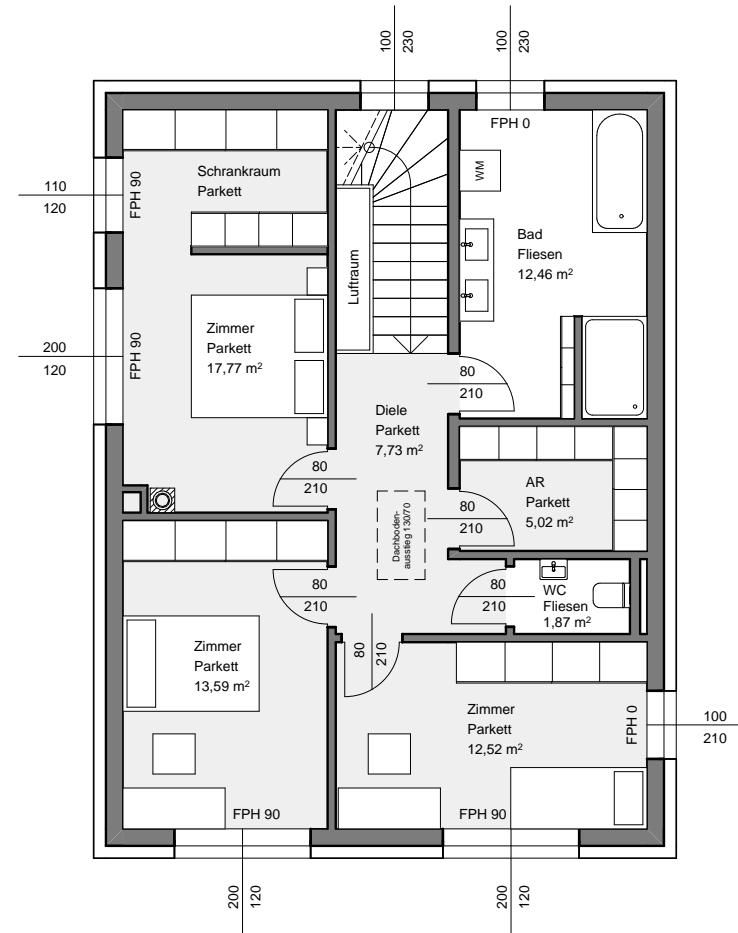


# HAUS EINS

## Geschoßpläne



Erdgeschoß



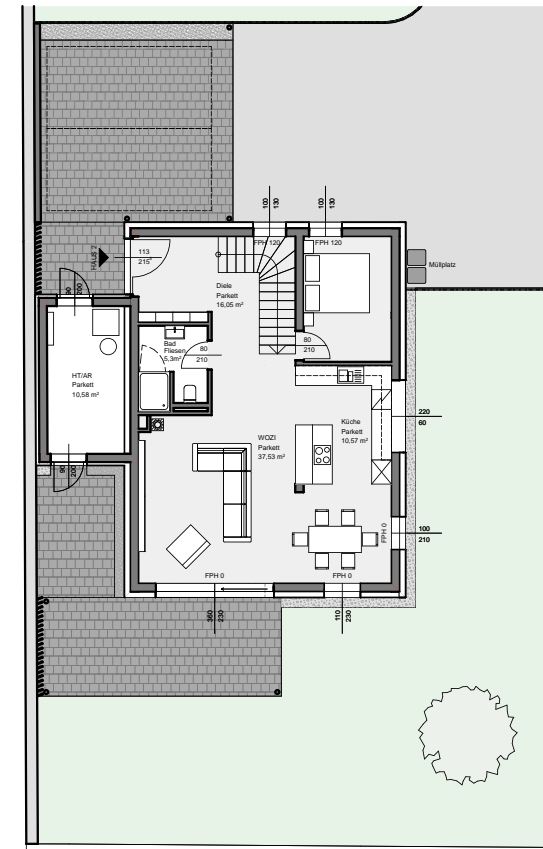
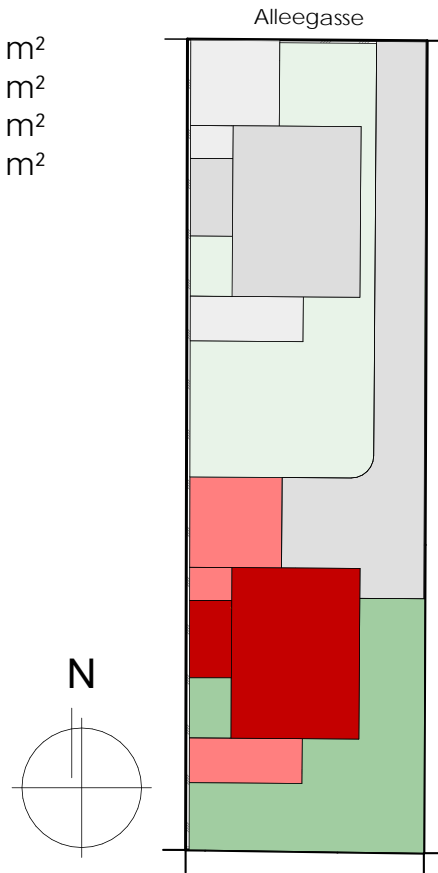
Obergeschoß



# HAUS ZWEI

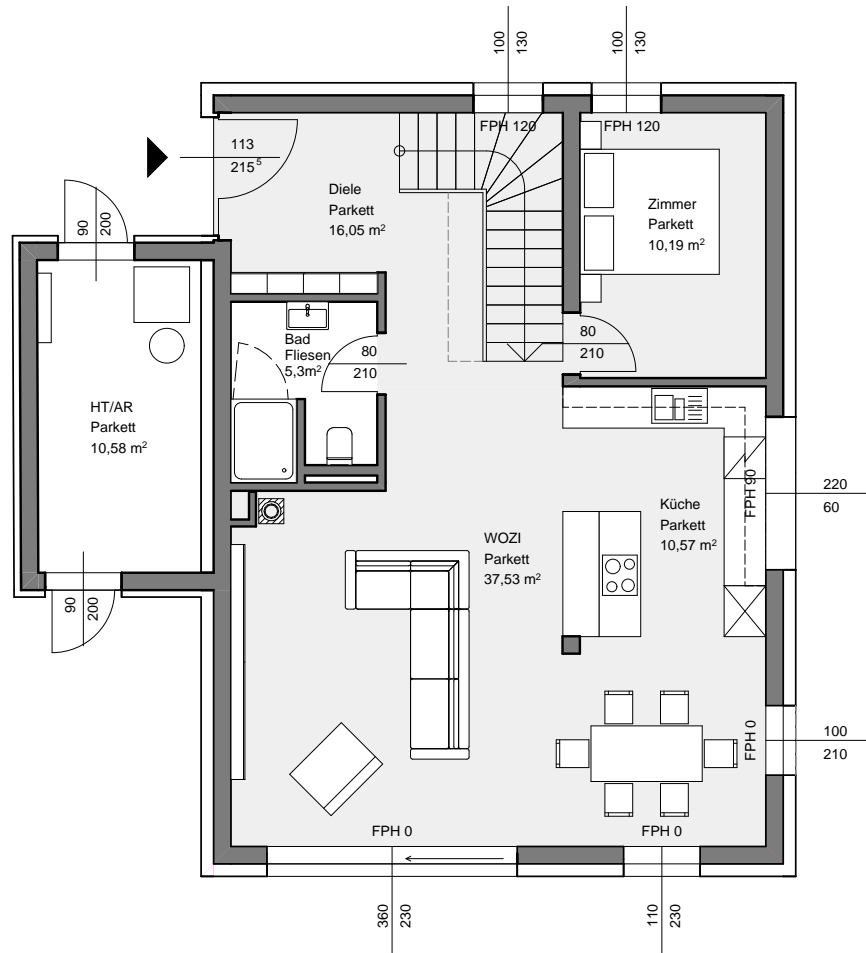
## Lageplan & Übersichtsplan

Wohnen	ca. 151,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 22,00 m <sup>2</sup>
Eigengarten	ca. 169,00 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	ca. 15,60 m <sup>2</sup>

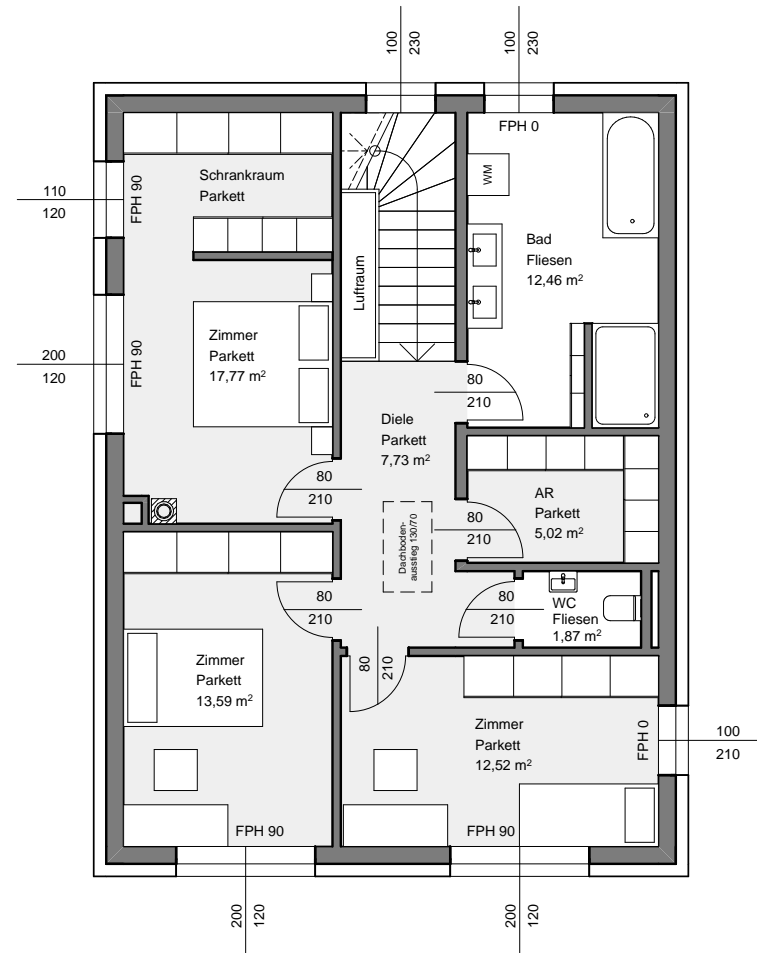


# HAUS ZWEI

## Geschoßpläne



Erdgeschoß



Obergeschoß



## WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

kurz und bündig



- zwei eigenständige **Einfamilienhäuser**
- **drei Ausbaustufen:** Rohbau, Belagsfertig, Bezugfertig
- **Niedrigenergiebauweise**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung inklusive Kühlung**
- **150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche über zwei Geschosse**
- Qualitätsfenster u. -türen mit Sonnenschutz
- je vier Schlafzimmer
- alles weiß ausgemalt
- **170 m<sup>2</sup> Gartenfläche** inklusive Zaun
- zwei Carport - Stellplätze optional
- Großzügige Terrasse auf Wunsch mit Überdachung
- **E-Ladestation** im Carport vorbereitet
- PV-Anlage vorbereitet
- **Keine Aufschließungskosten**



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Ausbaustufen und Sonderwünsche

Entscheiden Sie wie Sie ihr Haus ausstatten und in welcher Ausbaustufe es fertig gestellt werden soll. Umplanungen im Inneren sind individuell möglich und kostenlos.

## I. Rohbau Dach dicht „Für alle, die mit anpacken wollen“

Baustelleneinrichtung  
Rohbau  
Erdarbeiten und Kanalleitungen  
Fenster mit Sonnenschutz und Hauseingangstüre  
Unterbau und Fundamente für Carport und Terrassen-  
überdachung  
Sämtliche Dacharbeiten

## II. Belagsfertig „Es fehlt nur mehr der Feinschliff“

**Rohbau Dach dicht +**  
Innenputz und Estrich  
Putzfassade  
Pflasterungen  
Malerarbeiten  
Gartengestaltung inklusive Stabgitterzaun Pflasterungen  
Elektroinstallation  
Luftwärmepumpe  
HKLS-Installationen

## III. Schlüsselfertig „Das Rundum-sorglos-Paket“

### **Rohbau Dach dicht + Belagsfertig +**

Innentüren  
Parkettbelag  
Fliesenbelag  
Duschtrennwände  
Stiegen-Geländer  
Keramik und Amaturen in Sanitärräumen

### + Sonderwünsche „Für das gewisse Extra“

+ Massives Doppelcarport  
+ E-Ladestation  
+ PV-Anlage mit Batteriespeicher  
+ Großzügige Terrassenüberdachung mit Sichtschutz  
+ Kamin  
+ Pool



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Materialien die Sie erwarten

Wir bauen nach den gültigen Normen, den geltenden Bauvorschriften lt. NÖ-Bauordnung sowie nach dem Stand der Technik.

## Baubeginn

2024

## Fertigstellung

2025

## Rohbau

Massivbauweise in 25 cm Hochlochziegel mit 18 cm starken WDVS  
Innenwände 12,50 cm Hochlochziegel verputzt und Stahlbetondecken

## Dacheindeckung

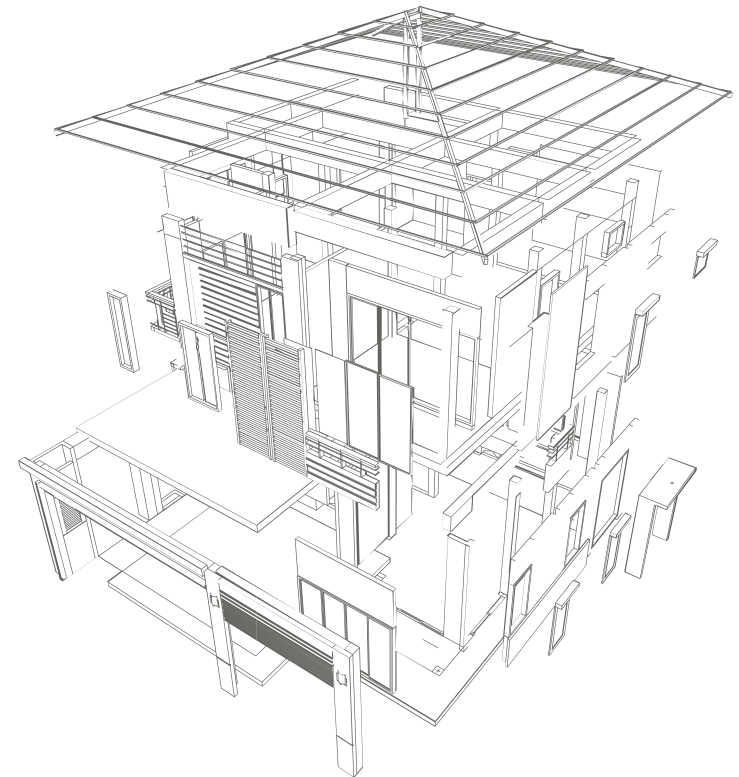
Gezimmertes Satteldach mit Dachziegeleindeckung  
Optionales Carport mit Foliendeckung

## Terrassen

50x50x4 cm Estrichplatten verlegt im Splittbett

## Zugänge

Vorplatz, Parkplätze und Zufahrtsstraße gepflastert



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Materialien die Sie erwarten

## **Fenster**

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Anforderungen der Bauphysik

## **Sonnenschutz**

Elektrische Raffstores in sämtlichen Aufenthaltsräumen, Vorbereitung für eine Markise (Steckdose) auf der Terrasse

## **Türen**

Hauseingangstüre aus Glas-Metallkonstruktion mit isolierten Profilen, Einbruchswiderstandsklasse WK2

## **Elektroanlagen**

Guter Ausbaustandard gemäß ÖNORM und ÖVE, Glasfaserleitung bis in den Medienverteiler im Gebäude

## **Heizungsanlage**

Zentrale Luft-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen, Fußbodenheizung in sämtlichen Bodenflächen

## **Sanitäranlagen**

Pro Haus ein Gästebad mit WC im EG, ein einzelnes WC, ein Badezimmer samt Dusche und Badewanne im 1. Obergeschoß, alle Nasszellen natürlich belüftet oder verfügen über eine Lüftungsanlage, eine frostfreie Wasserentnahmestelle je Haus

## **Küche**

Küchenanschlüsse gemäß einer Standard-Küche

## **Oberflächen Wände**

Sämtliche Wände mit Gipsputz bzw. Kalkzementputz (Nassräume) ausgeführt, malerfertige Ausführung

## **Aufschließungsabgaben**

bereits an die Gemeinde entrichtet



# ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

die wichtigsten Punkte auf einen Blick

## Konditionen

Es wird jeweils pro Haus ein Kaufvertrag plus ein Wohnungseigentumsvertrag erstellt. Grundlage dafür ist ein Nutzwertgutachten, in welchem die Anteile, die im Grundbuch festgesetzt werden, geregelt sind.

Die Zahlungsstranchen sind wie folgt festgelegt:

- 15.000,00 € bei Unterzeichnung der schriftlichen Reservierungsvereinbarung (diese Zahlung wird auch bei Rücktritt der Vereinbarung vom Verkäufer einbehalten!)
- Restbetrag nach Zahlungsplan

Sämtliche Kosten für die Vertragserrichtung sowie alle notwendigen Steuerabgaben sind vom Käufer zu entrichten.

Zögern Sie nicht und erfahren Sie mehr über das Projekt in der Alleegasse in einem persönlichen Gespräch vor Ort.

Wir freuen uns auf Sie!



WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

## Allgemeine Hinweise

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Maßabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die Möblierungen und Bepflanzung sind als Beispiele zu verstehen; sie sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

## Ansprechperson:

**Herr BM Ing. Christopher Obojkovits**

Mail: [oc@baumeister-objkovits.at](mailto:oc@baumeister-objkovits.at)

Mobil: +43 660 299 13 65

Web: [www.wohneninderalleegasse.at](http://www.wohneninderalleegasse.at)

