



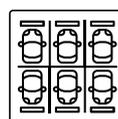
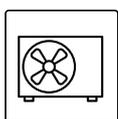
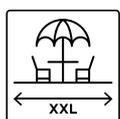
**HEIMREAL**  
REALITÄTEN FÜR GENERATIONEN

GRAFENWÖRTH - WIEN - POYSDORF - OBERRAVELSBACH - FELS/WAGRAM



## OBERRAVELSBACH

### „RAV 1“



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

## PROJEKTBSCHREIBUNG

### Wir bauen für Generationen

HEIMREAL-Wohlfühlhäuser sind hochwertige und umfangreich ausgestattete Häuser, welche belags- oder schlüsselfertig errichtet werden.

Alle HEIMREAL- familiengerechten Häuser verfügen über mindestens 5 Zimmer, damit für Leben, spielen und Arbeiten genügend PLatz daheim ist.

Durch die umfangreiche Ausstattung und dem Einsatz hochwertiger Materialien ist ein Heimreal Haus die beste Anlage mit Wertsteigerungspotential.

Im Zuge der Errichtung wird durch Heimreal JEDER Abschnitt dokumentiert und der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung durch modernste Technik wie Wärmebildaufzeichnungen, Kamerabefahrungen etc. für Sie nachhaltig dokumentiert.

Grundstücksfläche	ca. 230,00 m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	ca. 115,00 m <sup>2</sup>	Beziehbar	vorauss. ab Herbst 2023
Gartenfläche	ca. 130,00 m <sup>2</sup>	Lagebewertung	sehr gut
Terrassenfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>	Lärmpegel	absolute Ruhelage
Stellplatzfläche	ca. 12,5 m <sup>2</sup>	Bauart	Neubau
Bäder	1	Zustand	Erstbezug
WCs	2	Baujahr	2023
Abstellräume	1		
Terrassen	1	Energieausweis	HWB: 27,6 kWh/m <sup>2</sup> a fGEE:A+ 0,62
Stellplätze	1		



## FACTS

- belags- oder schlüsselfertig
- Direkt vom Bauträger
- Hohe Räume
- Wohnen auf zwei Ebenen
- Großzügige Terrassen
- umfangreiche Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Fenster
- Moderne Architektur
- Energiekennzahl unter 30 kWh/(m<sup>2</sup>a))
- Lage mitten im Grünen



XXL- Terrasse



Vorbereitung  
Photovoltaik



Gartentechnik  
(Bewässerung,  
Rasenroboter)



Vorbereitung  
BUS System



österreichische  
Markenprodukte  
(Ziegel, Fassade,  
Dämmstoffe, etc.)



Vorbereitung  
Bodenkühlung



Viele Zimmer:  
5+ Zimmer



Stromsteckdose  
für E-Auto



Parkplätze



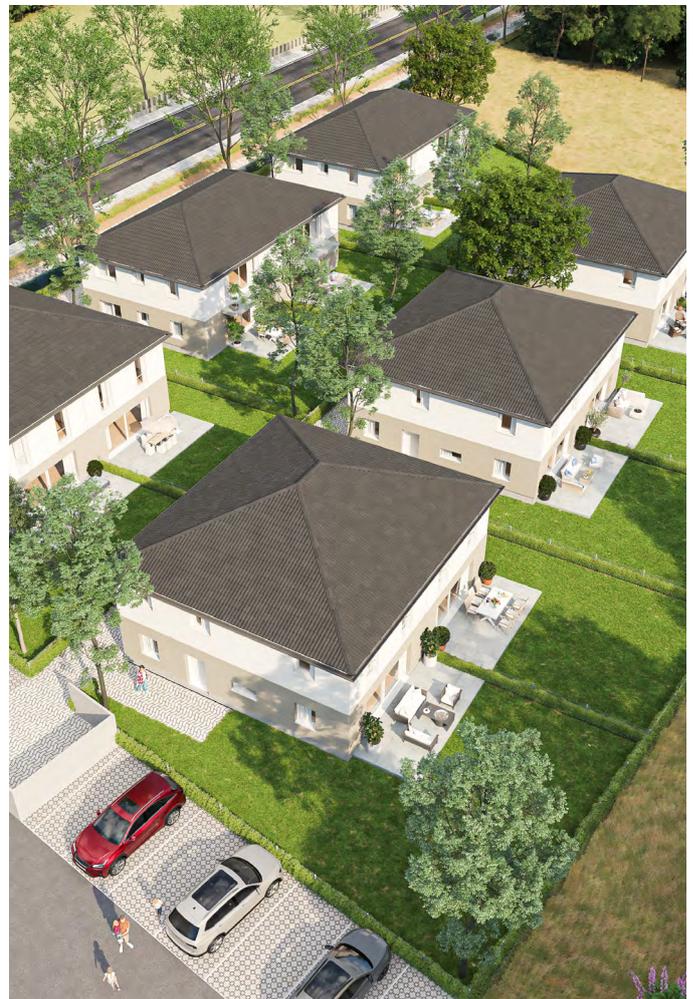
## AUSSTATTUNG

Die Wohnräume sind mit Feinsteinzeugfliesen oder Eichen-Parkettböden ausgelegt, die Terrassen sind mit Häusler Landhaus Steinplatten ausgestattet und die großen Glasfronten lassen den Innen- mit dem Außenbereich verschmelzen. So entsteht unmittelbar beim Betreten der Räume ein schönes und komfortables Wohlfühlambiente. Die konsequente Materialtreue setzt sich im Bad mittels großformatiger Feinsteinzeugfliesen fort, elegante Sanitärerobjekte strahlen Luxus und Lebensgenuss aus. Die mittels Luftwärmepumpe betriebene Fußbodenheizung und wärmedämmenden Fenster sorgen für wohlig warme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Elektrische Außenrollläden und Insektenschutzgitter bei allen Fenstern sorgen für Sicherheit und Wohlempfinden. Die Gärten verfügen über eine Vollaussattung bestehend aus automatisierter Gartenbewässerung und Rollrasen.

Bauweise	Ziegelmassiv	Terrasse	Stahlbeton mit Estrichplatten
Dachform	Walmdach	Fenster	3-Scheiben Isoliervergl.
Ausbaustufe	belag- oder schlüsselfertig	Räume	Trennwände Ziegelmassiv 12cm
Boden	Fliesen, Laminat, Parkett	WCs	2 Stück
Belüftung	Mechanische Be- und Entlüftung WC EG	Bad	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befuerung	Luftwärmepumpe	Stellplatzart	Parkplatz
Energietyp	Niedrigenergiehaus	Sicherheit	Sicherheitseingangstüre

## HIGHLIGHTS

- Hochwertiger Marken-Parkettboden in Eiche
- Sicherheitstüren
- Sanitärausstattung mit Stil vom Qualitätshersteller Laufen
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung sowie Kühlung im Sommer
- Terrassen XXL fix fertig
- Elektrische Außenrollläden und Insektenschutzgitter
- BUS System - Steuerung über Tablet
- Automatisierte Gartenbewässerung
- Rollrasen
- Dach"zwickl" als zusätzliche Staufläche



## UMGEBUNG

Eingebettet in der hügeligen Landschaft des Weinviertels, im Landschaftspark Schmidatal-Manhartsberg, liegt die Marktgemeinde Ravelsbach.

Die barocke Jakob-Prandtauer-Kirche thront weit sichtbar als Wahrzeichen über die etwa 60 km von Wien entfernte Gemeinde. Zahlreiche Wander- und Radwege, vorbei an Weingärten und weinviertel-typischen Kellergassen laden zum Erkunden als auch zum Verweilen im Ambiente der wunderschönen Landschaft des Landschaftsparks Schmidatal-Manhartsberg ein. Besonders empfehlenswert ist eine Wanderung entlang des Ravelsbacher Bibelweges - Startpunkt ist am Hauptplatz in Ravelsbach, wo sich neben der Pfarrkirche, das Pfarr- und Kulturzentrum samt Barockgarten mit einem vielfältigen Veranstaltungsangebot befindet.

## NATURPARADIES

- Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Radfahren, Schwimmen) für die ganze Familie sowie für den Individualsportler



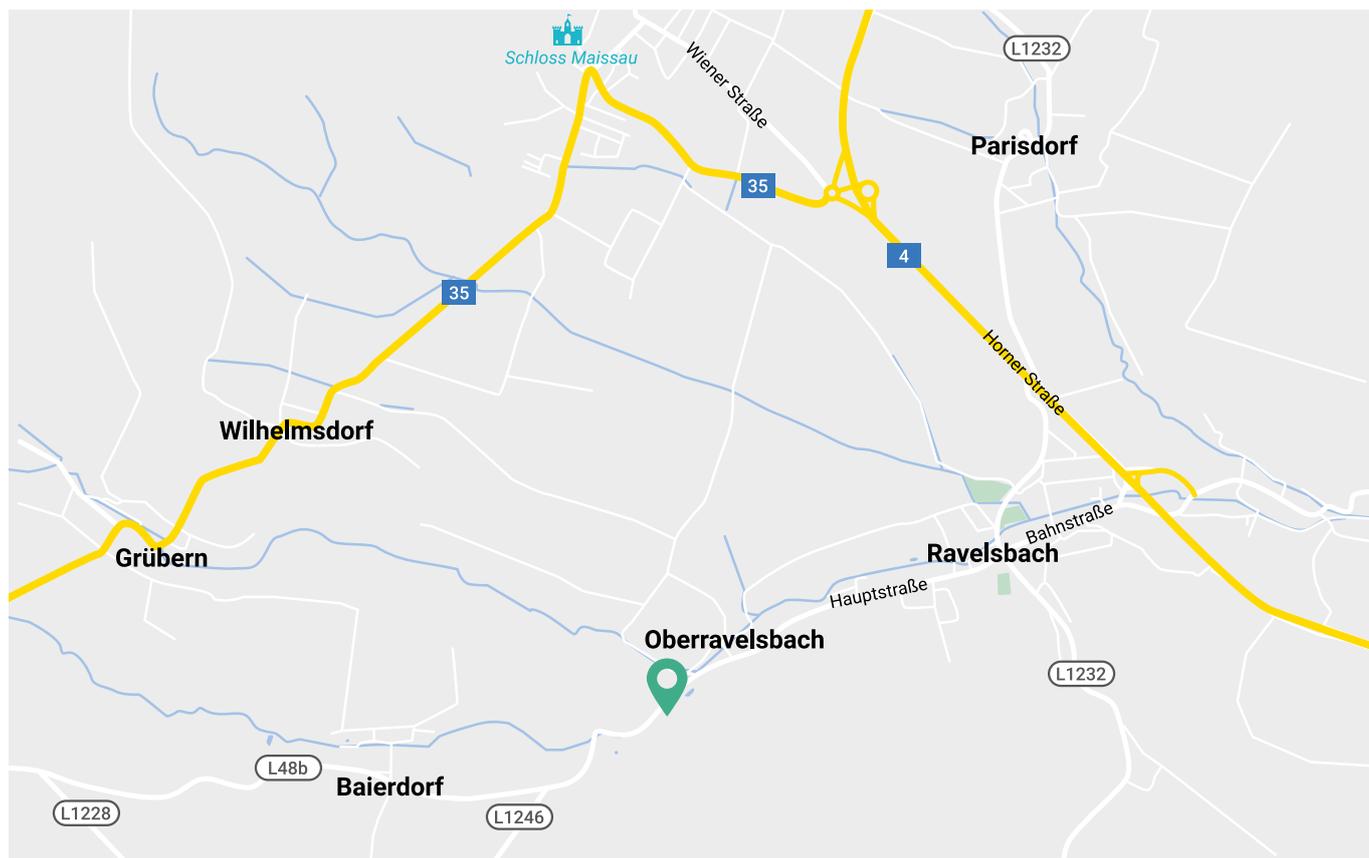
## LAGE

Ravelsbach bietet gute Verkehrsanbindungen in die Umgebung und ihre naheliegenden Zentren, allen voran Großweikersdorf, das nur 16 Kilometer entfernt liegt, auch Hollabrunn ist mit dem Auto in nur 20 Minuten erreichbar.

GESUNDHEIT		KINDER & SCHULEN	
Arzt	1.900 m	Schule, MS	2.200 m
Apotheke	1.800 m	Kindergarten	1.900 m
Krankenhaus	28,6 km	Höhere Schule	28 km
NAHVERSORGUNG		UNIVERSITÄT	
Supermarkt	1.600 m	Universität	26 km
Bäckerei	1.600 m	SONSTIGES	
Einkaufszentrum	26 km	Bank	1.900 m
		Geldautomat	1.900 m
VERKEHR		Post	1.600 m
Bus	250 m	Polizei	2.400 m
Bahnhof	8.100 m		

## INBEWEGUNG

- Der Bahnhof Ziersdorf ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Nähe in Großweikersdorf
- Großstädte wie Hollabrunn, Wien oder Krems sind innerhalb von 20/40/20 Minuten erreichbar

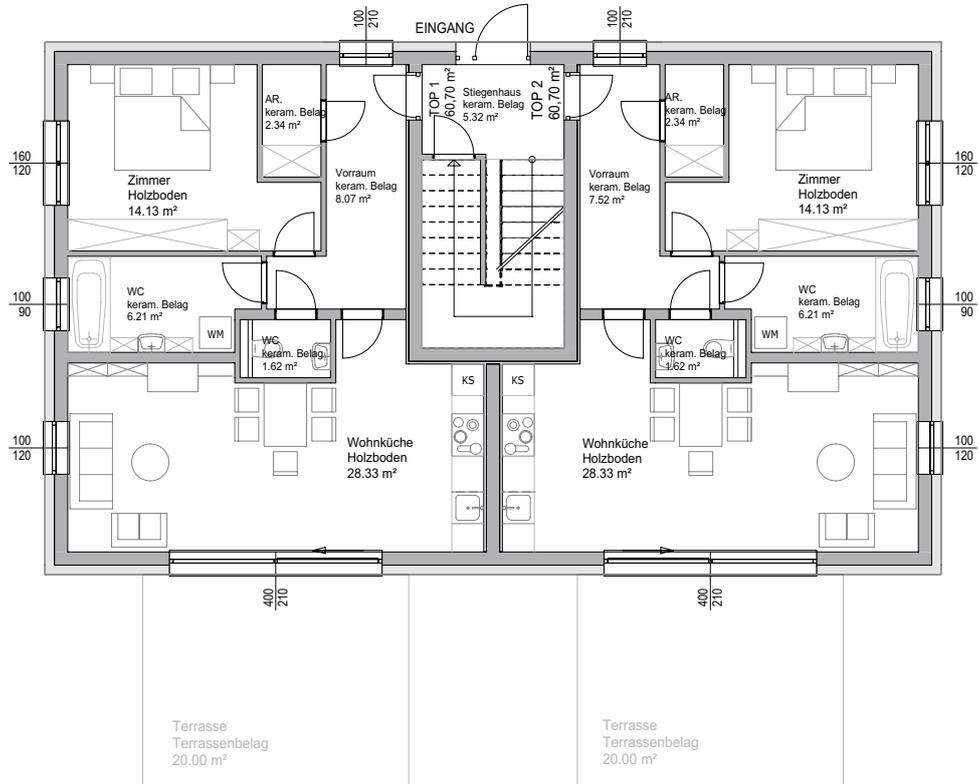


## LAGEPLAN MIT ALLEN WOHNEINHEITEN

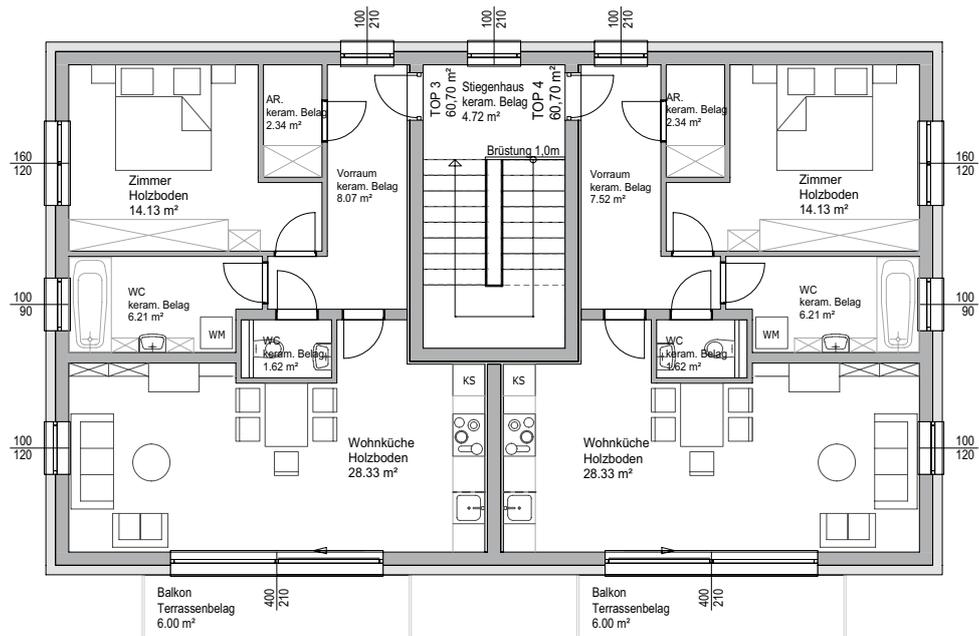


# BLOCK1+2

## ERDGESCHOSS (2 Wohnungen)



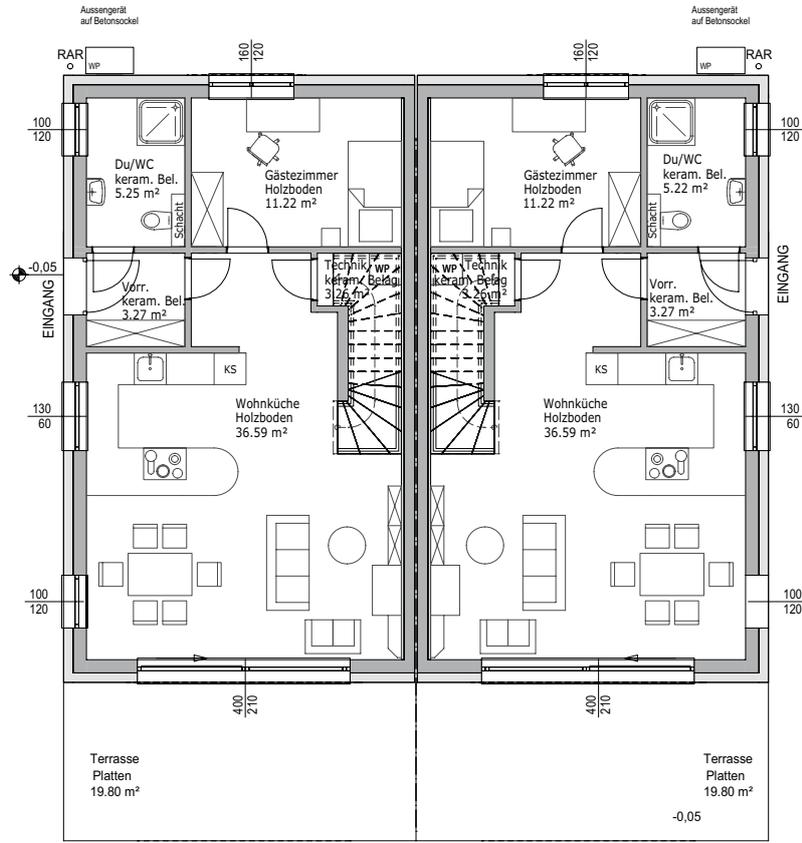
## OBERGESCHOSS (2 Wohnungen)



# DOPPELHAUS TYP 115 m<sup>2</sup>

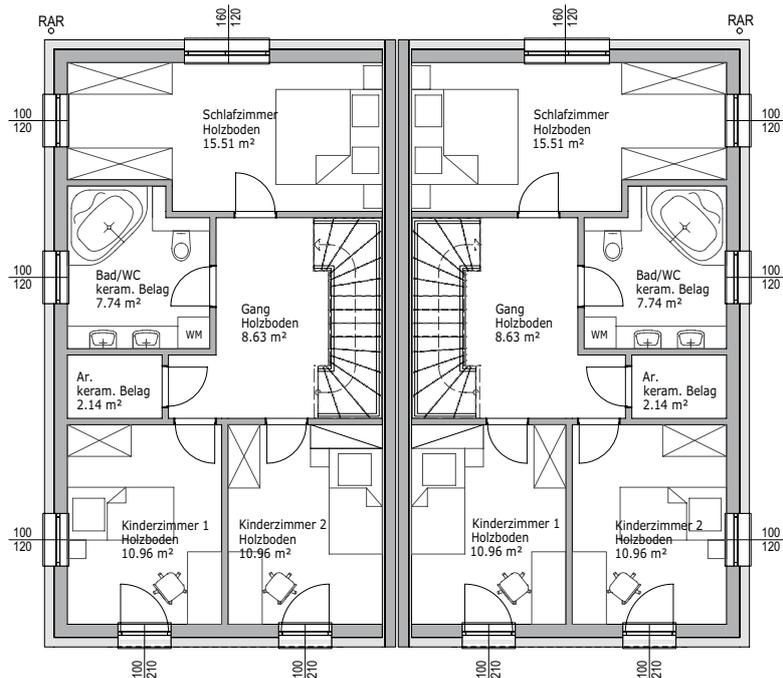
## ERDGESCHOSS

(2 Doppelhaushälften)



## OBERGESSCHOSS

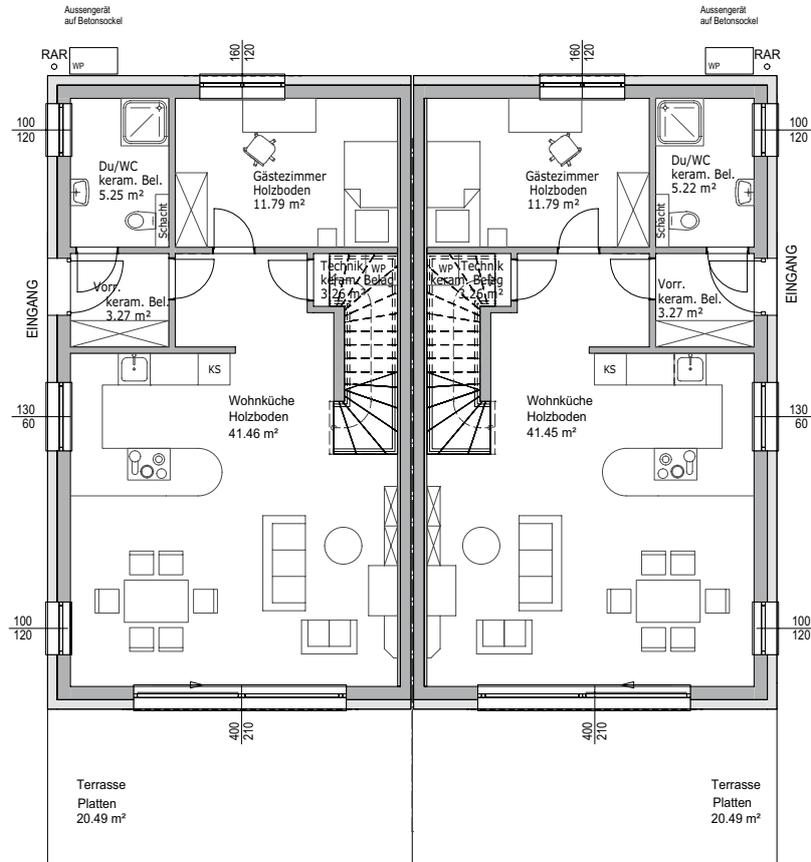
(2 Doppelhaushälften)



# DOPPELHAUS TYP 125 m<sup>2</sup>

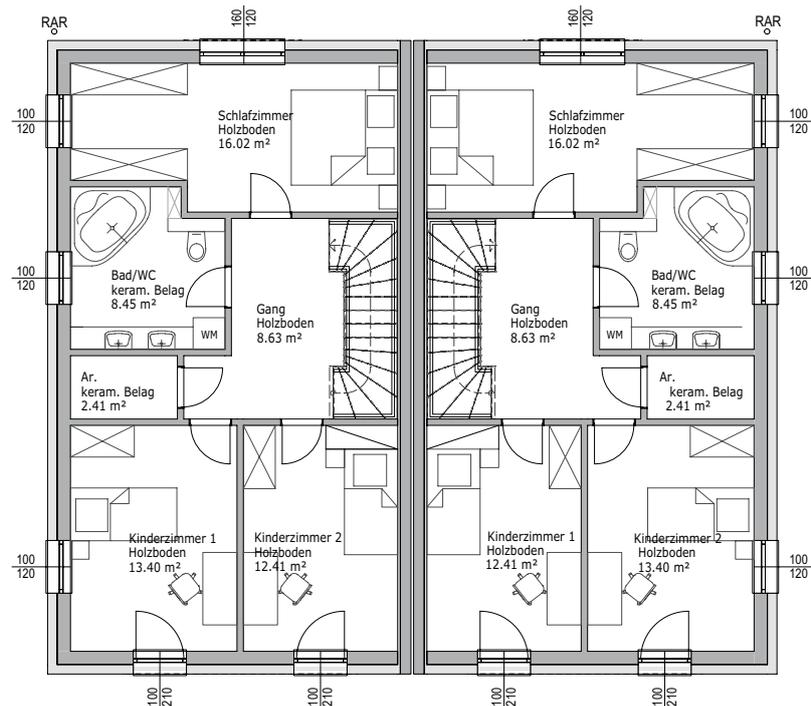
## ERDGESCHOSS

(2 Doppelhaushälften)



## OBERGESCHOSS

(2 Doppelhaushälften)



## PREISINFORMATIONEN BELAGSFERTIG

BLOCK 1	Wohnfläche	Balkon/Terrasse	Garten	Preis
Wohnung 1	60,7 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	190,0 m <sup>2</sup>	€ 189.000,-
Wohnung 2	60,7 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	190,0 m <sup>2</sup>	€ 189.000,-
Wohnung 3	60,7 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup>		€ 179.000,-
Wohnung 4	60,7 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup>		€ 179.000,-

BLOCK 2	Wohnfläche	Balkon/Terrasse	Garten	Preis
Wohnung 5	60,7 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	200,0 m <sup>2</sup>	€ 189.000,-
Wohnung 6	60,7 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	310,0 m <sup>2</sup>	€ 199.400,-
Wohnung 7	60,7 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>		€ 179.000,-
Wohnung 8	60,7 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>		€ 179.000,-

DOPPELHAUS TYP 115 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Preis
Doppelhaus 1	115 m <sup>2</sup>	19,0 m <sup>2</sup>	170,0 m <sup>2</sup>	€ 305.000,-
Doppelhaus 2	115 m <sup>2</sup>	19,0 m <sup>2</sup>	180,0 m <sup>2</sup>	€ 307.000,-
Doppelhaus 3	115 m <sup>2</sup>	19,0 m <sup>2</sup>	185,0 m <sup>2</sup>	€ 307.000,-
Doppelhaus 4	115 m <sup>2</sup>	19,0 m <sup>2</sup>	190,0 m <sup>2</sup>	€ 309.000,-
Doppelhaus 5	115 m <sup>2</sup>	19,0 m <sup>2</sup>	195,0 m <sup>2</sup>	€ 309.000,-
Doppelhaus 6	115 m <sup>2</sup>	19,0 m <sup>2</sup>	215,0 m <sup>2</sup>	€ 319.000,-

DOPPELHAUS TYP 125 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Preis
Doppelhaus 1	125 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	180,0 m <sup>2</sup>	€ 339.000,-
Doppelhaus 2	125 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	170,0 m <sup>2</sup>	€ 339.000,-





# HEIMREAL

REALITÄTEN FÜR GENERATIONEN

GRAFENWÖRTH – WIEN – POYSDORF – OBERRAVELSBACH – FELS/WAGRAM



FÜR FRAGEN STEHEN WIR IHNEN

JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG!

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die Einrichtungen sind Vorschläge und nicht im Kaufpreis inkludiert. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stand: 1/2021

## KONTAKT

HEIMREAL Nord GmbH

T: +43 (0) 664 19 66 494

E: [office@heimreal.at](mailto:office@heimreal.at)

W: [www.heimreal.at](http://www.heimreal.at)

IHR PERSÖNLICHER  
ANSPRECHPARTNER

Peter Fellhofer

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43(0)664 60 517 517 77

Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
GesmbH