



Wohnnoase
Schwarzaweg

Baubeginn voraussichtlich: Frühling 2026



INHALTSVERZEICHNIS

1. DAS PROJEKT.....	3
2. IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK	4
3. LEISTUNGSÜBERSICHT DOPPELHAUSHÄFTEN	5
4. PLÄNE	9
5. PREISE & ANGEBOTE	11
6. FINANZIERUNGSBEISPIEL BELAGSFERTIG	12
7. KAUFVERTRAGSERSTELLUNG LAUT BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ (BTVG)	13
8. PROJEKTPARTNER.....	14
9. ENERGIEKENNZAHLEN	15
10. FIRMA VARIO BAU GMBH.....	16

DAS PROJEKT

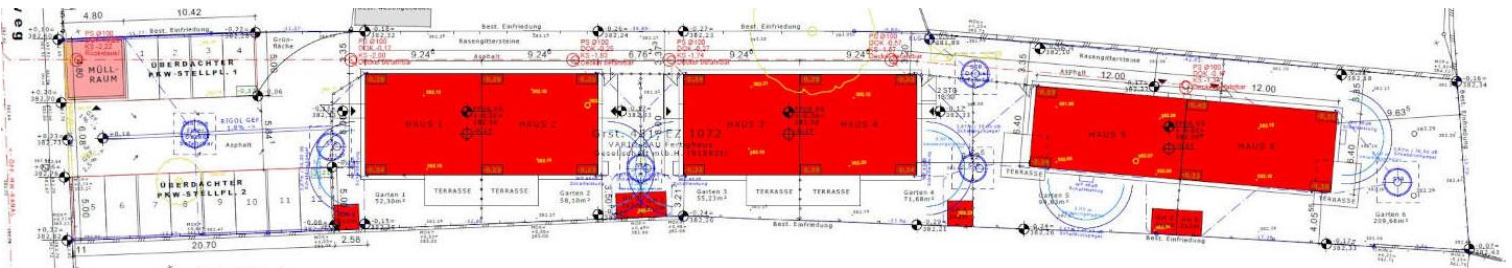
Im malerischen Ternitz entstehen drei Doppelhäuser mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Die modernen Häuser werden in nachhaltiger Holzrahmenbauweise errichtet und überzeugen mit durchdachter Architektur, großzügigen Grundrissen und einem Wohngefühl, das perfekt zu Ihrem Leben passt.

Die Wohnoase Schwarzaweg ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen: moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und ein harmonisches Lebensgefühl zwischen Stadt und Natur.

Genießen Sie morgens den Blick ins Grüne, hören Sie abends das leise Rauschen der Schwarza – und spüren Sie, wie sich jeder Tag ein Stück mehr nach Zuhause anfühlt. Hier beginnt Ihr neues Kapitel.
Hier beginnt Leben, wie Sie es lieben.

6 moderne Doppelhaushälften mit Terrasse & Garten
in naturnaher Lage bei Wiener Neustadt.

Jetzt die besten Plätze sichern!



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Wohnfläche ca. 114 m² mit Terrasse und Garten
- 2 KFZ-Stellplätze pro Einheit inklusive (mit E-Ladevorbereitung)
- Niedrige Betriebskosten durch Top-Energiekennzahlen (A+/B)
- Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung & Warmwasserbereitung
- Kurze Bauzeit dank Fertigteilbauweise
- Ruhige Lage, viel Grün & hohe Lebensqualität
- Perfekte Anbindung nach Wr. Neustadt & Wien
- Schulen, Einkauf & Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause in **Niedrigenergie- und ökologischer Bauweise**, das den Kriterien der Wohnbauförderung entspricht. Jede Doppelhaushälfte bietet eine **Wohnfläche von ca. 114 m²** auf zwei Ebenen. Die **Terrassen** mit einer Fläche von ca. 11 bzw. 12 m² werden von **Gartenflächen** umgeben, die zwischen ca. 53 m² und 210 m² variieren. Jede Haushälfte verfügt über eine **Photovoltaikanlagen-Vorbereitung** und **zwei Autostellplätze**, die mit einer vorbereiteten Stromversorgung für eine optionale Elektroladestation ausgestattet sind. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein **Gartenhaus** (ca. 4 m²) und **Carports optional zu erhalten**.

Der **Angebotspreis** bezieht sich auf eine **belagsfertige Ausführung inklusive Grundanteil und aller Aufschließungskosten**. Eine schlüsselfertige Ausführung mit individuellen Ausstattungen nach Ihren Wünschen sind jederzeit je nach Baufortschritt optional möglich. Wir beraten Sie gerne.

LEISTUNGSÜBERSICHT DOPPELHAUSHÄLFTEN

Baumeisterarbeiten (inkludiert)

- Thermo-Fundamentplatte
- Zufahrtsstraße mit sämtlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Medien)
- Gartenflächen mit Besämun g & Maschendrahtzaun
- 2 KFZ-Stellplätze mit Rasengittersteinen & E-Ladevorbereitung
- Photovoltaik-Vorbereitung

VARIO-HAUS | Ausbaustufe *Ausbauhaus* (inkludiert)

- Außen- & Innenwände laut Plan, Raumhöhe EG 2,60 m / OG 2,50 m
- Außenwand *EconomyLine* (U-Wert 0,13 W/m²K), Energieklasse B / A+
- Vollwärmeschutz-Fassade mit Edelputz, Dachdeckung mit Betondachsteinen
- Fenster & Türen in Weiß, 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden
- Hauseingangstüre mit Sicherheitsschloss
- Elektroleerverrohrung inkl. Dosen & Auslässe
-

VARIO-HAUS | Ausbaustufe *belagsfertig* (inkludiert)

- Alle Leistungen der Stufe *Ausbauhaus* plus:
 - Elektrokomplettierung (Schalter, Steckdosen, Datenleitungen)
 - Sanitärinstallationen laut Plan
 - Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung & Warmwasserbereitung
 -

VARIO-HAUS | Ausbaustufe *schlüsselfertig* (optional)

- Auf Wunsch: komplette Innenausstattung inkl. Sanitäröbekten, Malerarbeiten, Fliesen, Parkett/Laminat, Innentüren.
- Individuelle Anpassung von Ausstattung & Elektropositionen vor Baubeginn möglich.

PROJEKTBILDER



PROJEKTBILDER 2



LAGE & INFRASTRUKTUR

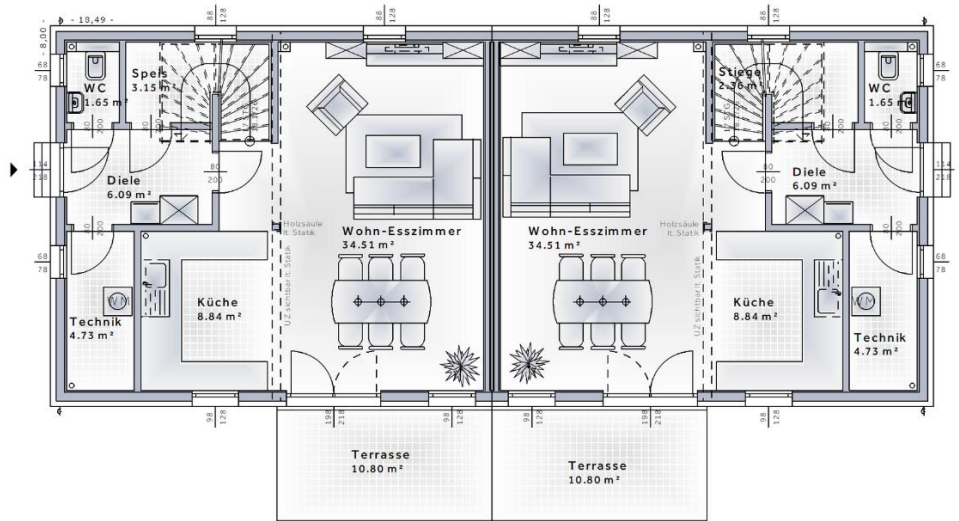
Die Wohnoase am Schwarzweg 7 in Ternitz verbindet Naturidylle mit städtischer Nähe. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Ruhe, Grünflächen und Erholung, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur.

- Kindergarten & Volksschule: 8–9 Gehminuten
- Gymnasium & Mittelschule: 22 Gehminuten oder 6 Min. mit dem Fahrrad
- Supermarkt: 1 km entfernt
- Cafés & Kino: 2,7 km entfernt
- Bahnhof & Bus: < 1,5 km entfernt
- Flughafen Wien: 54 Autominuten

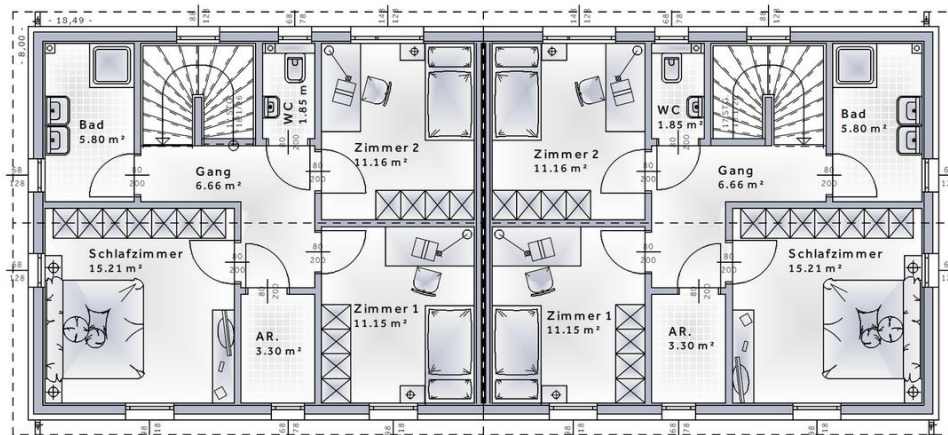
Statistische Fakten zur Region:

- Einwohner Ternitz: ca. 14.500
- Entfernung Wien: ca. 75 km
- Ø Kaufpreis Häuser Bezirk Neunkirchen: € 2.600 / m²
- Preissteigerung im Jahresvergleich: +6,2 %
- Beliebteste Käufergruppen: junge Familien & Paare

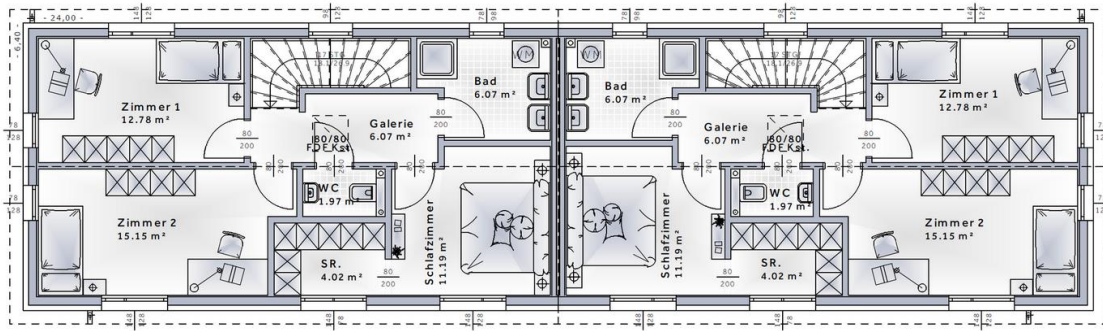
PLÄNE



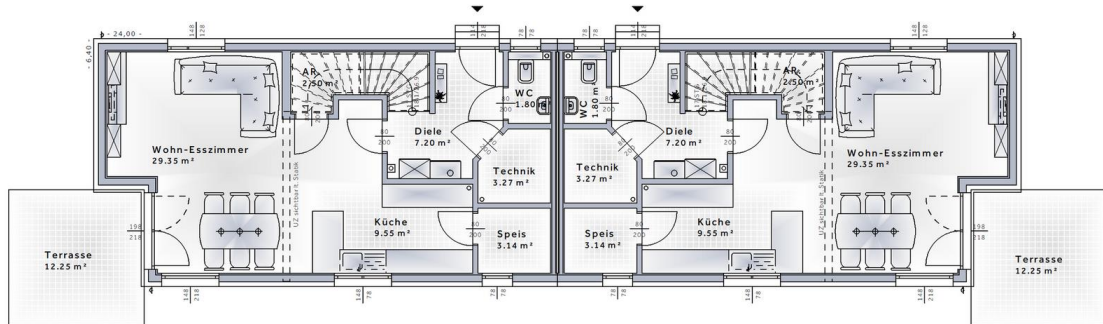
Grundriss EG 7A-7D



Grundriss OG 7A-7D



Grundriss EG 7E-7F



Grundriss OG 7E-7F

PREISE & ANGEBOTE

Haus	Wohnfläche	Gartenfläche	Preis belagsfertig	Schlüsselfertig (Richtwert)
7A	114,10 m ²	52,3 m ²	€ 399.000	+ € 34.000
7B	114,10 m ²	58,1 m ²	€ 399.000	+ € 34.000
7C	114,10 m ²	55,2 m ²	€ 399.000	+ € 34.000
7D	114,10 m ²	71,7 m ²	€ 403.000	+ € 34.000
7E	113,86 m ²	94,8 m ²	€ 408.000	+ € 34.000
7F	113,86 m ²	209,7 m ²	€ 429.000	+ € 34.000

Optionale Extras:

- Carport (2 Stellplätze): ca. € 18.000
- Gartenhütte (~4 m²): ca. € 7.000

FINANZIERUNGSBEISPIEL BELAGSFERTIG

	Betrag	Rate
Kaufpreis belagsfertig inkl. Grundstück	€ 399.000,--	
zzgl. Kaufnebenkosten	€ 37.500,--	
abzüglich vorhandener Eigenmittel	€ 90.000,--	
Finanzierungsbedarf	€ 346.500,--	
Landesförderung Land NÖ Annahme Landesförderung: Familie mit 1 Kind Darlehenslaufzeit 34,5 Jahre, 1% Zinssatz ca.	€ 95.000,--	€ 270,--
Wohnkredit Auszahlungsbetrag Annahme Kredit: 35 Jahre Laufzeit, Fixzinssatz 3,5% für 15 Jahre	€ 251.500,--	€ 1.100,--
Gesamt	€ 346.500,--	€ 1.370,--

Landesförderung Land NÖ
Annahme Landesförderung: Familie mit 1 Kind
Darlehenslaufzeit 34,5 Jahre, 1% Zinssatz ca.

KAUFVERTRAGSERSTELLUNG LAUT BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ (BTVG)

Beim Verkauf von **Doppelhaushälften vor Fertigstellung** ist das BTVG **immer anzuwenden**. Wichtig sind **Sicherung der Zahlungen (Treuhänder/Ratenplan)**, eine **saubere Grundbuchslösung**, sowie die **genaue vertragliche Regelung** von Baufortschritt, Ausstattung und Gemeinschaftsflächen.

❖ Käufer können unter Umständen vom Vertrag zurücktreten, etwa bei:

fehlender oder mangelhafter Sicherung

gravierender Bauverzögerung

nicht erteilter Genehmigung (z. B. Baubewilligung)

❖ Der Bauträger muss die **Baubewilligung** und andere rechtliche Voraussetzungen gesichert haben, bevor er verkaufen darf.

PROJEKTPARTNER

Kaufvertragserrichter:

Rechtsanwalt Mag. Johannes Haider

Marktplatz 15/4

2380 Perchtoldsdorf

Telefon: +43 2236 865343

www.schenzhaidner.at

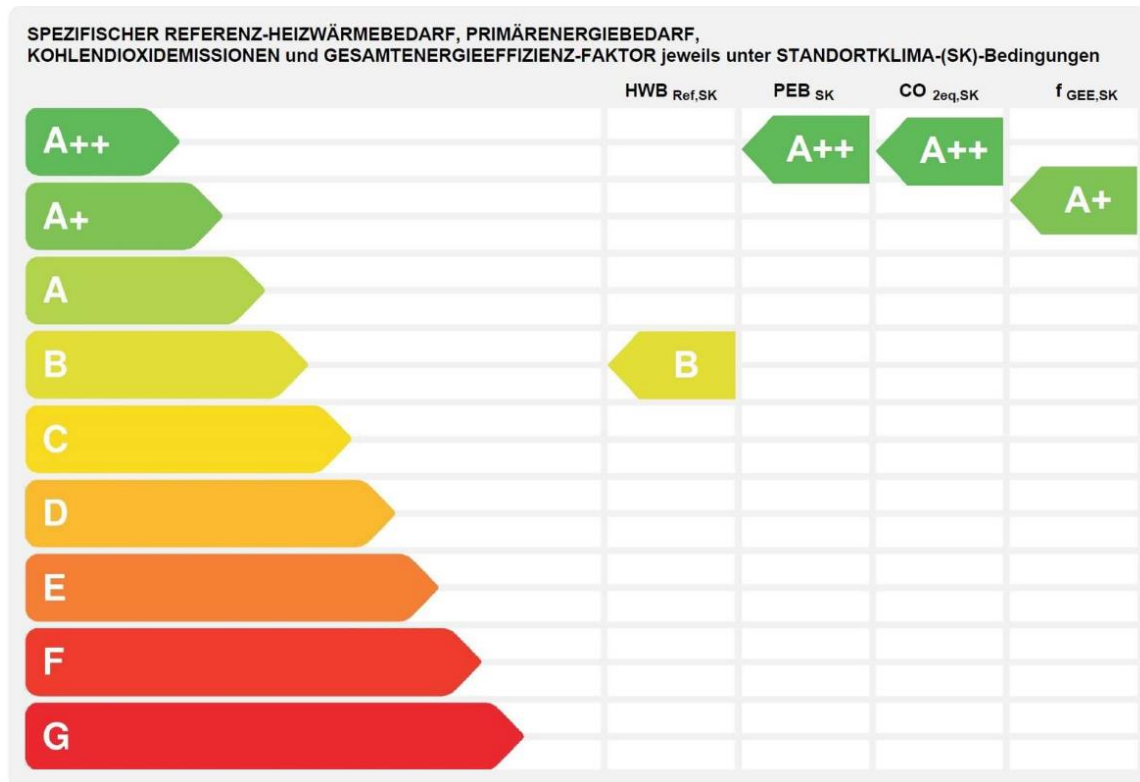
office@jhnp.at

Nebenkosten (nicht im Kaufpreis enthalten):

Grunderwerbsteuer (3,5%), Grundbucheintragungsgebühr mit Eigentumsrecht (1,1%)*,

Vertragserrichtung & Treuhandschaft durch Rechtsanwalt (1,5% zzgl. MwSt. & Barauslagen)

ENERGIEKENNZAHLEN



FIRMA VARIO BAU GMBH

Das 1983 gegründete Familienunternehmen mit Sitz im österreichischen Wiener Neustadt agiert mit den Premiummarken VARIO-HAUS und VARIO-BAU auf dem mitteleuropäischen Fertighausmarkt und ist ebenso als Bauträger und Immobilienentwickler tätig.

Unter der Marke VARIO-HAUS werden individuell geplante Einfamilienhäuser unterschiedlichster Architektur und Ausbaustufen in ökologischer Holzrahmen- sowie Niedrigenergiebauweise produziert und vertrieben.

Aktiv ist VARIO-HAUS in Österreich, Italien, Deutschland und der Schweiz. Betreut werden Bauherren dabei stets regional durch das Stammunternehmen in Wiener Neustadt bzw. die VARIO-HAUS Tochterunternehmen in Italien und der Schweiz.

Vario Bau begeistert 5.000 glückliche Kunden in den letzten 40 Jahren.

Staatliche Auszeichnung für VARIO-BAU

"Wir sind stolz darauf, dass vom Staat Österreich im Jahr 2014 verliehene Staatswappen für außerordentliche Leistungen tragen zu dürfen. VARIO-BAU nimmt in der Fertighausbranche seit 30 Jahren eine führende und allgemein geachtete Position ein. Wir zeichnen uns durch beste heimische Qualität, unser Know-How und unsere Innovationen aus. Wir freuen uns über dieses Güte- und Qualitätssiegel und sehen es als Anerkennung für unsere Leistungen und als Motivation zur stetigen Weiterentwicklung unseres Unternehmens."

Inq. Josef Gruber, CEO

