

# EXPOSÉ

Exklusives Doppelhaus in Split-Level-Bauweise – Ideal für Anleger  
Wienerstraße 11b, 7052 Müllendorf,  
Bezirk Eisenstadt-Umgebung, Burgenland

EZ: 1209 GST-Nummer: 4695/3

Nutzfläche gesamt: 274 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: € 1.150.000**

siehe: Kaufpreis und Steuerliche Hinweise



## OBJEKTbeschreibung:

Zum Verkauf steht dieses neuwertige, moderne Doppelhaus in Müllendorf, das durch seine innovative Split-Level-Bauweise und höchste Energieeffizienz besticht. Das Objekt besteht aus zwei separaten Wohneinheiten (TOP 1 & TOP 2), die jeweils über einen eigenen Gartenanteil und großzügige Garagen verfügen. Fertigstellung im Jahr 2021.

raum  
&  
licht

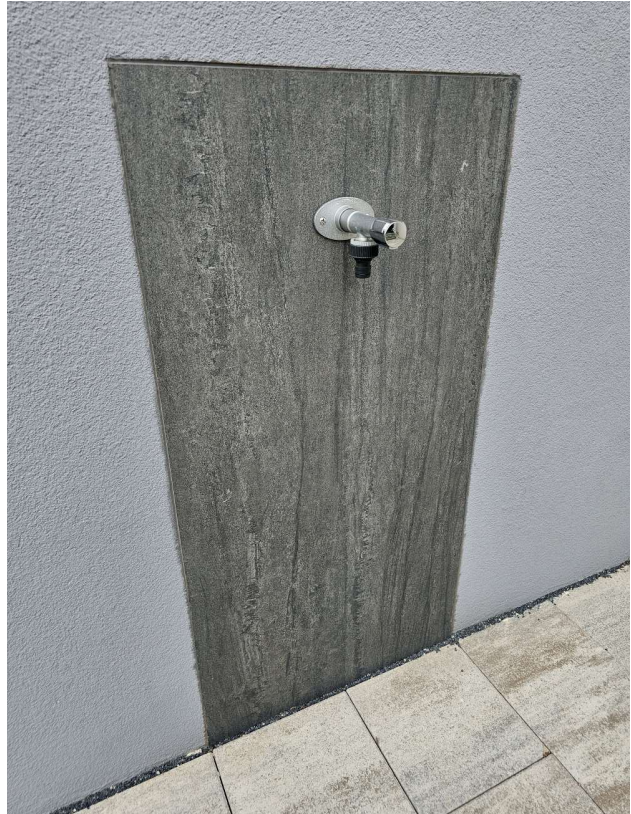




### Sorgfalt bis ins kleinste Detail

Zubehörteile und Accessoires sind bereits hochwertig ausgeführt und montiert - es entstehen keine weiteren Kosten für die Fertigstellung.





## Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

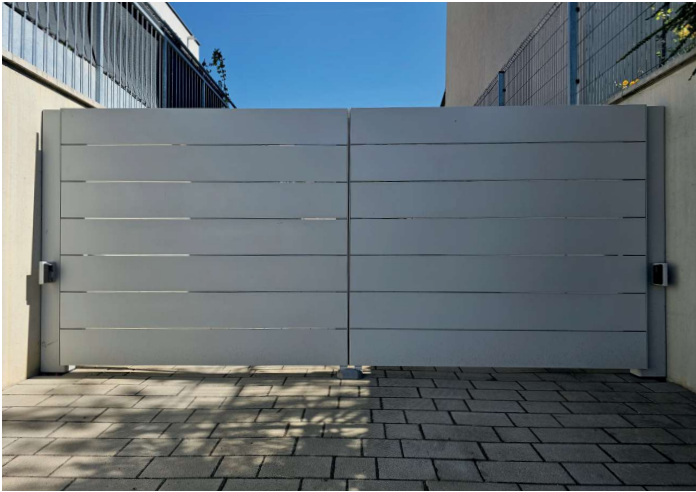
### Retentionstank mit Teilnutzung:

Das Regenwasser wird in einem 8 m<sup>3</sup> großen unterirdischen Retentionstank gesammelt. Das System ist funktional geteilt: Ein Teil des Volumens dient der kontrollierten Retention (Rückhaltung), um bei Starkregen das Kanalnetz zu entlasten, indem das Wasser zeitverzögert in den Mischwasserkanal abgegeben wird. Ein weiterer Teil des Speichervolumens steht Ihnen als Nutzwasser für die Gartenbewässerung zur Verfügung.

### Komfortables Bewässerungssystem:

Beide Gartenanteile verfügen über einen frostsicheren Außenwasseranschluss. Zudem wurde ein unterirdisches Wasserleitungsnetz installiert: Mehrere strategisch platzierte Gardena-Anschlussstationen ermöglichen eine einfache Bewässerung ohne lange, störende Gartenschläuche (kein Automatiksystem, jedoch maximale Flexibilität).



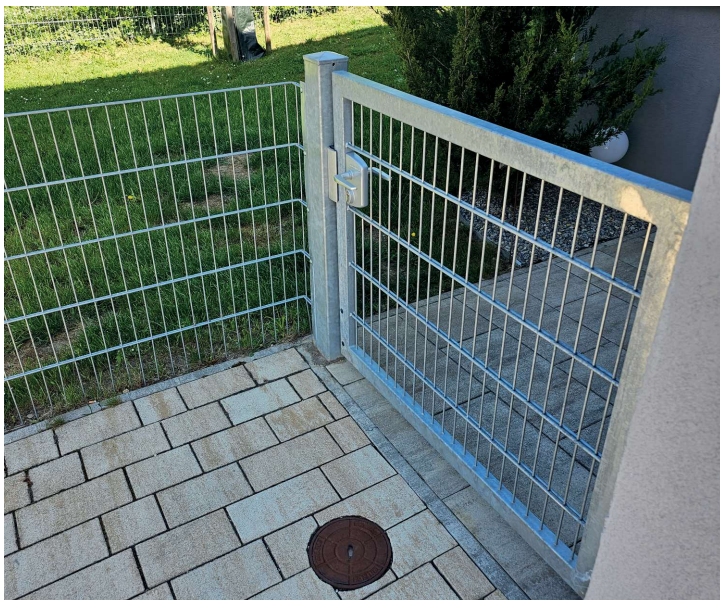


## Zufahrt & Sicherheit

Die Zufahrt von der Wienerstraße erfolgt über ein automatisches, ferngesteuertes Einfahrtstor. Die Konstruktion besteht aus einem robusten, feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlrahmen mit einer edlen Aluminium-Verkleidung – langlebig, wetterbeständig und wartungsarm.

TOP 1: Der Gartenanteil ist vollständig und sicher eingezäunt. Ein separates, Fußgängertor aus Stahl ermöglicht den direkten Zugang. Die Anlage ist somit ideal für die Kleintierhaltung geeignet und bietet Schutz und Privatsphäre für die ganze Familie.

Höchste Sicherheit durch hochwertige Brandschutztüren von einem führenden österreichischen Hersteller von Brandschutztüren (EI-2-30-C) – die ideale Verbindung zwischen Garage, Technikraum und Wohntrakt.





## Objektdaten

Objekttyp	Doppelhaus
Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	780 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	274 m <sup>2</sup>
Zimmer gesamt	7
Garagenplätze	2x2
Böden	Fliesen, Laminat
Heizung	Luftwärmepumpe Fußboden- und Wand- heizung
Extras	Kontrollierte Wohn- raumlüftung Einbauküche Teilmöbliert Terrasse: 30 m <sup>2</sup> Abstellraum Garten zur Alleinnutz- ung

## Ausstattung & Highlights

Die Haushälften vereinen modernsten Wohnkomfort mit technischer Raffinesse:

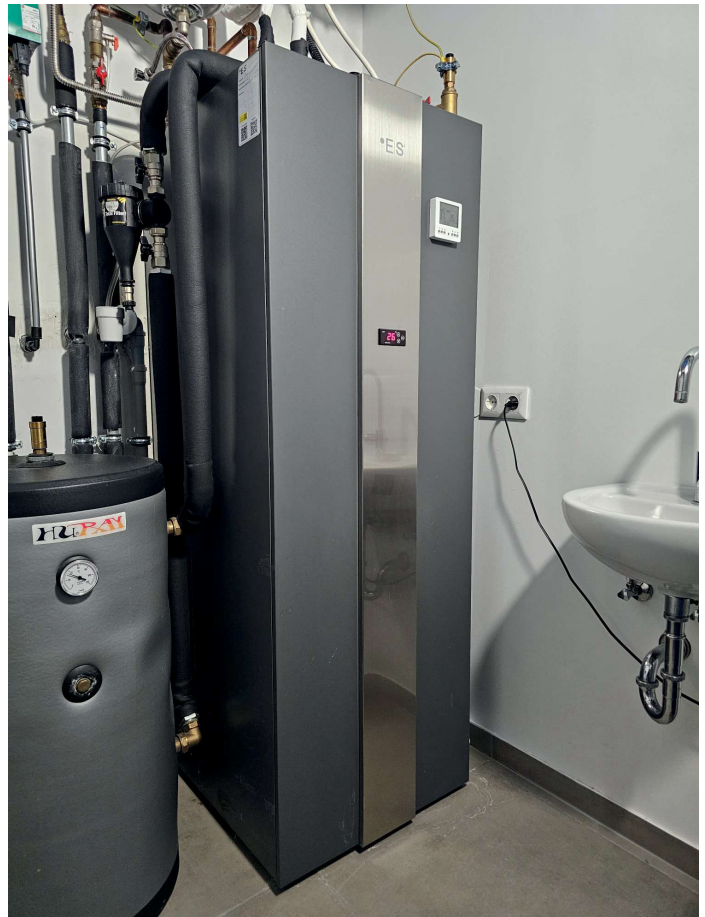
- Heizung: Effiziente Wärmepumpe sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- Wärmeverteilung: Alle Räume sind mit Boden- bzw. Wandheizung versehen, die über individuelle Thermostate einzeln steuerbar sind.
- Lüftung: Kontrollierte Wohnraumlüftung für regelmäßigen Luftwechsel und hohe Luftqualität.
- Fenster: Hochwertige Dreifachverglasung der Fenster und Außentüren.
- Küche: Komplett ausgestattete Einbauküchen inklusive Elektrogeräte in beiden Einheiten.



raum  
&  
licht

## Nachhaltigkeit & Energie

- Elektro: Jede Haushälfte verfügt über einen eigenen Stromanschluss sowie separate Hauptzähler.
- Modernes Wohnen: Kein Gasanschluss und kein Kamin – dank modernster Wärmepumpentechnologie (ES).
- Beleuchtung: Energieeffiziente LED Innen- und Außenbeleuchtung
- Separate Wasser-Subzähler für jede Einheit vorhanden.
- Separate BWT-Wasserenthärtungsanlagen für jede Wohneinheit: Jede Haushälfte verfügt über ein eigenes System zur individuellen Steuerung und für kalkfreies Wasser im gesamten Bereich.
- Hygienisches Trinkwassersystem durch eine installierte Zirkulations-Ringleitung: Diese verhindert stehendes Wasser in den Rohren und gewährleistet auch nach längerer Nichtbenutzung sofortige Frische an jeder Entnahmestelle.
- Separater Bypass-Anschluss für die Küchen Kaltwasserarmatur: Genießen Sie unbehandeltes, frisches Leitungswasser direkt aus dem Netz.
- E-Mobilität: Vorbereitung für Wallbox-Ladestationen für Elektroautos
- Zukunftssicher: Vorbereitung für Klimaanlage in beiden Einheiten
- Schutz: Blitzschutzanlage vorhanden
- Zentrale Wohnraumlüftung (Vaillant recoVAIR) mit Wärmerückgewinnung in beiden Wohnein-



- heiten für ein stets gesundes Raumklima.
- Sicherheit durch thermische Verschweißung: Im gesamten Gebäude wurde für das Abwasser- und Regenwassersystem das hochwertige Geberit PE-HD System verwendet. Im Gegensatz zu herkömmlichen gesteckten Rohrsystemen sind



hier alle Verbindungen stoffschlüssig thermisch verschweißst. Dies garantiert eine absolut dauerhafte Dichtheit, extreme Zugfestigkeit und höchste Sicherheit gegen Leckagen über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes.

### Raumaufteilung & Atmosphäre

Beide Einheiten bieten dank großer Fensterflächen eine sehr helle, freundliche Wohnatmosphäre. TOP 1 ist nach Südwesten, TOP 2 nach Südosten ausgerichtet.

Die Einheiten verfügen über Schlafräume (3 in TOP 1, 2 in TOP 2), kombinierte Wohn-Essbereiche, Bad, zwei WCs, Abstellraum, Garderobe sowie einen Technikraum auf der Garagenebene. Die geschlossenen Doppelgaragen sind direkt aus der Wohnung erreichbar.



raum  
&  
licht



Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung mit integriertem Insektenschutz und elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden in den Schlafräumen.

Elektrisch steuerbare Raffstores zur optimalen Lichtlenkung, ergänzt durch passgenaue, abnehmbare Insektenschutzgitter.



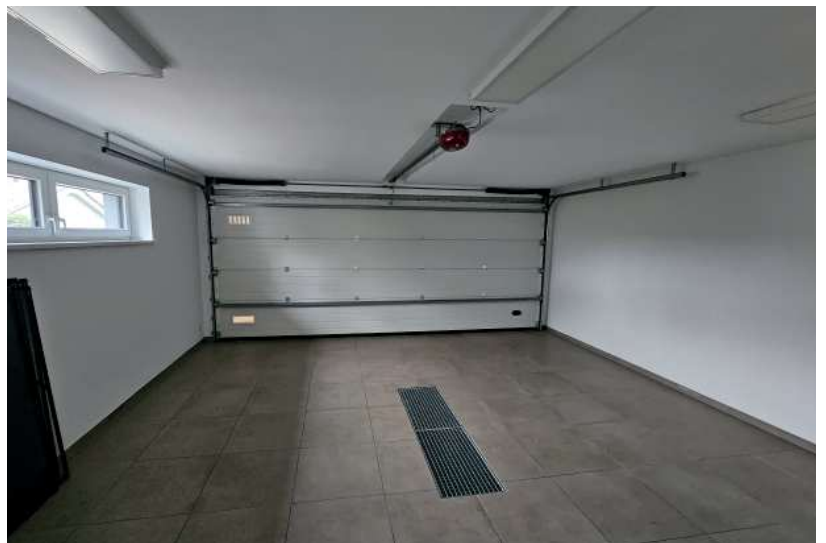
## Besonderer Komfort

Dank der intelligenten Planung sind sowohl die Garagen- und Hauseingänge als auch die Ebene der Schlafzimmer direkt und bequem vom Geländeniveau aus erreichbar – ganz ohne externe Treppen oder steile Rampen.

Dies ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu den wichtigsten Bereichen und bietet zudem einen direkten Austritt zu den angenehm schattigen nordöstlichen Terrassen.



Sektionaltore mit elektrischem Antrieb, hoher Wärmedämmung und Funkfernbedienung.

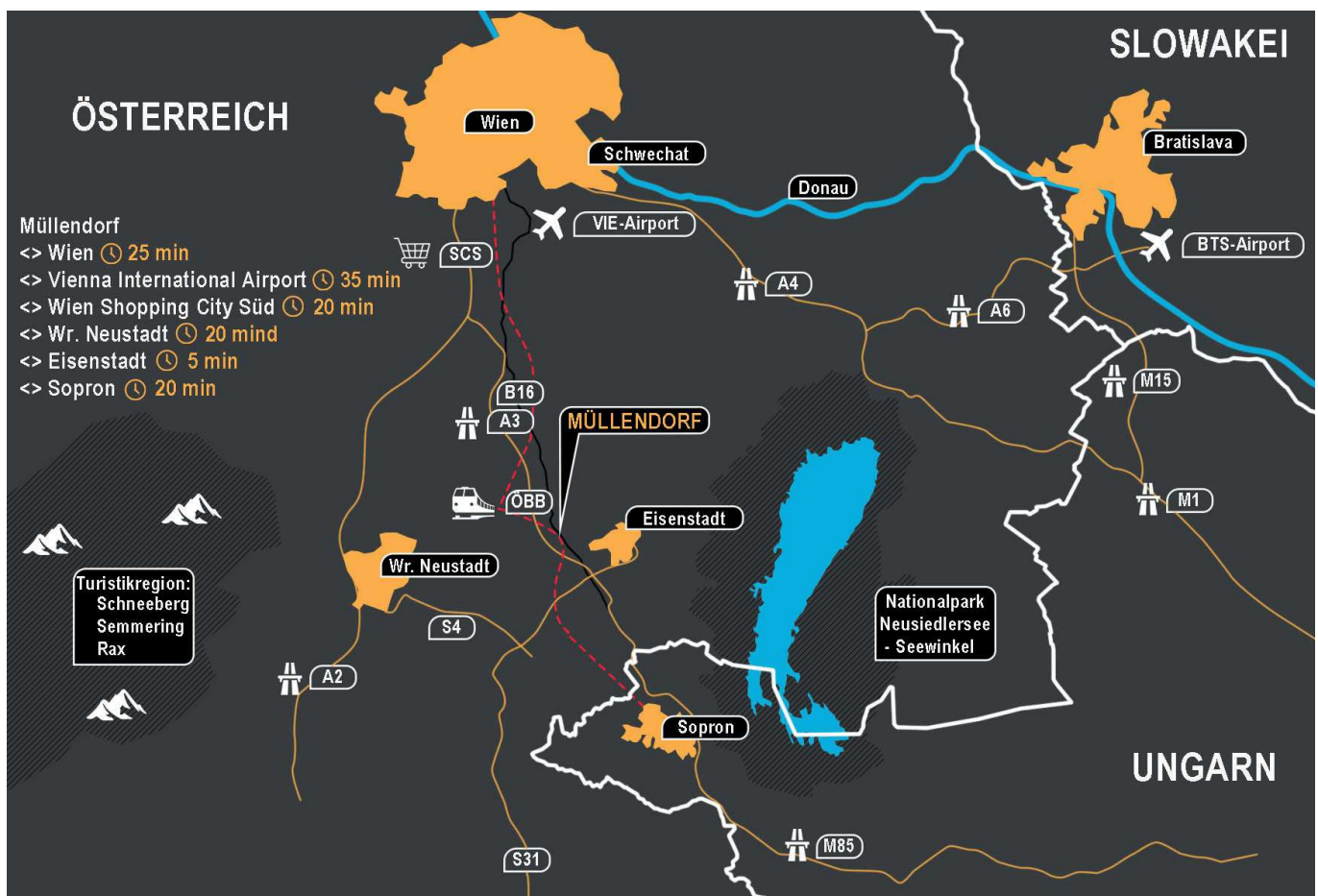
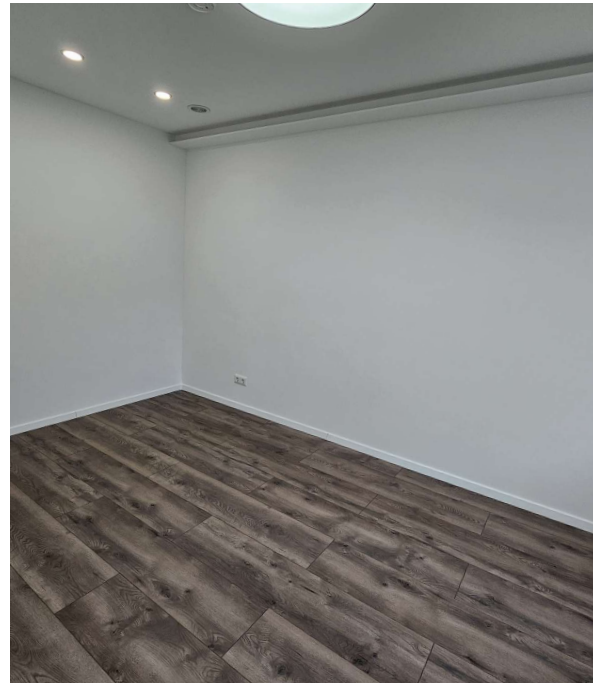


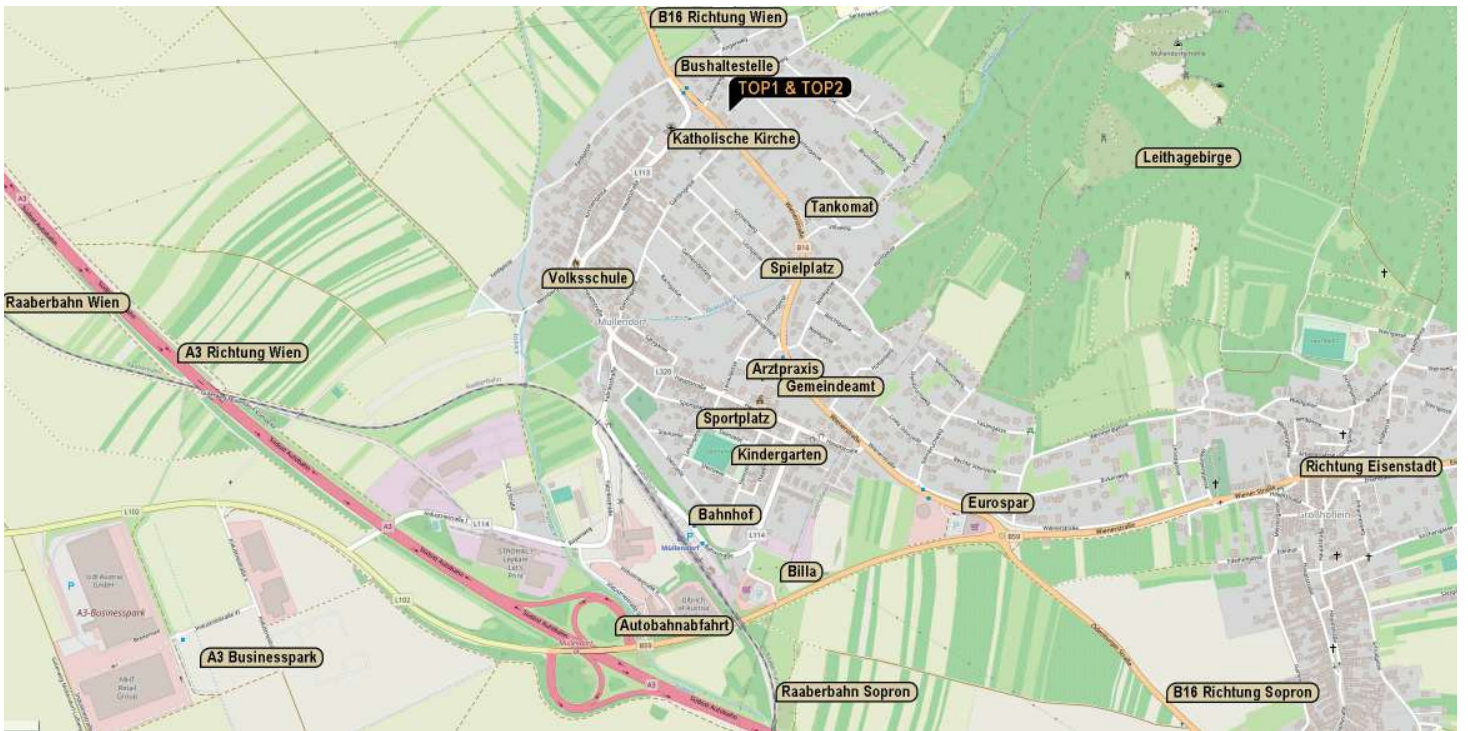
raum  
&  
licht

## Lage & Entfernungen

Hervorragende Anbindung und eine erstklassige Infrastruktur zeichnen diesen Standort aus:

- Verkehr: Direktanbindung an die B16, Autobahnabfahrt A3 (2,4 km), Bahnhof Müllendorf (1,6 km), Bushaltestelle (120 m)
- Nahversorgung: Eurospar (1,3 km), Billa (1,6 km), Tankstelle (300 m)
- Öffentliche Einrichtungen & Gesundheit: Gemeindeamt, Arztpraxis und Post sind in nur 1,1 km (ca. 12 Min.) erreichbar
- Bildung & Freizeit: Volksschule (950 m), Kindergarten (1,1 km) und ein Spielplatz (550 m, ca. 2 Min.) befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Region: Eisenstadt (5 Min.), Wiener Neustadt (20 Min.), Wien (30-35 Min.), Sopron (20 Min.)
- Flughafen: Wien VIE (35 Min.)



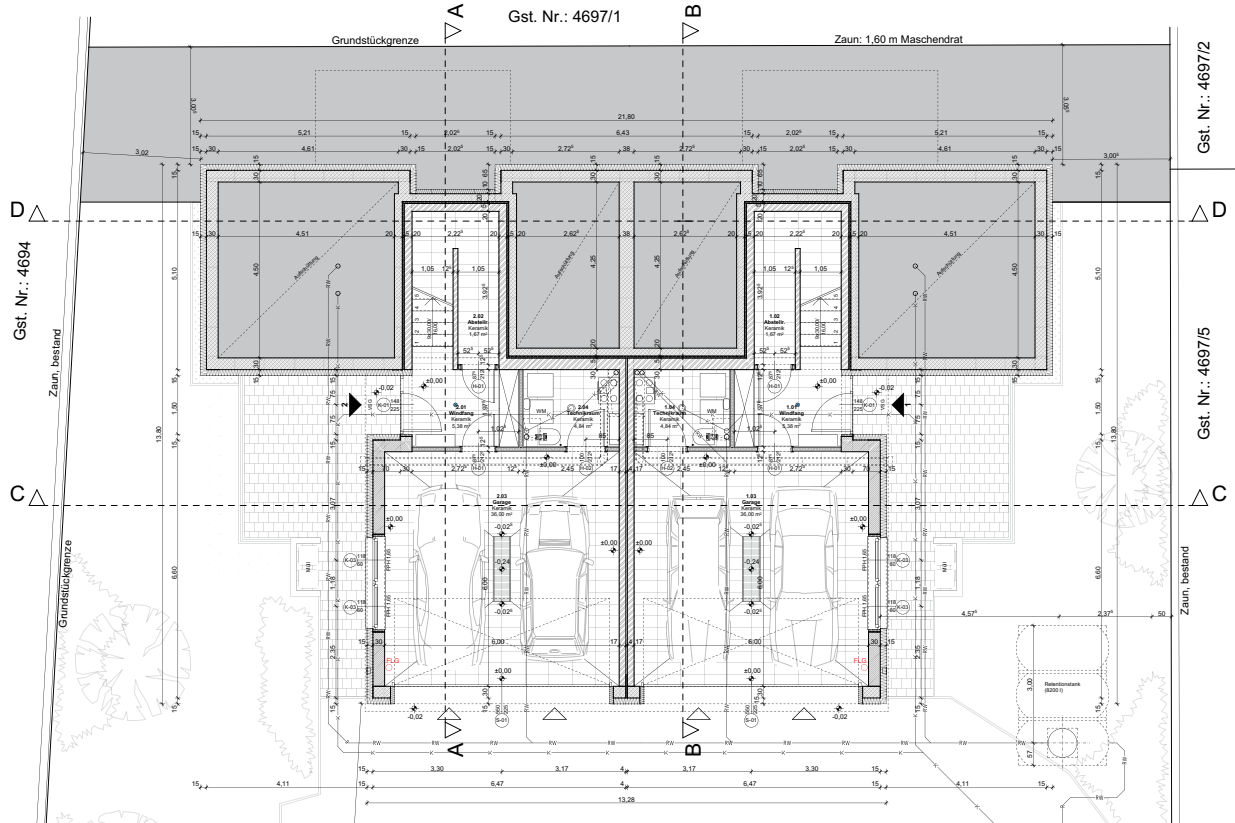


## Einblicke in die Substanz

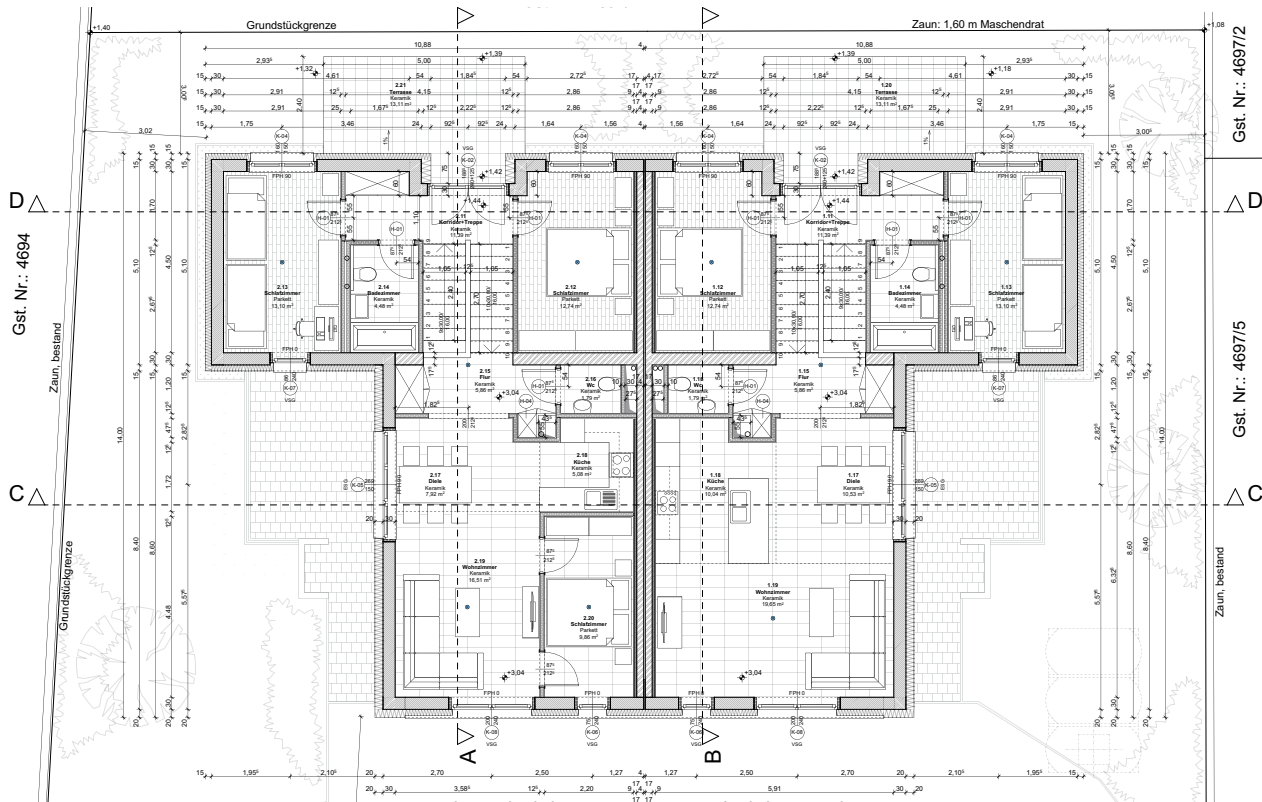




# Grundriss Garage und Eingangsbereich



# Grundriss Wohnbereich



## Raumaufteilung:

TOP1			TOP2		
Eingangs- bereich	Eingang / Windfang	5,38	Eingangs- bereich	Eingang / Windfang	5,38
	Abstellraum	1,67		Abstellraum	1,67
	Technikraum	4,84		Technikraum	4,84
	Doppelgarage	36		Doppelgarage	36
Wohnbereich	Flur+Treppe	11,39	Wohnbereich	Flur+Treppe	11,39
	Badezimmer	4,48		Badezimmer	4,48
	Schlafzimmer	13,1		Schlafzimmer	13,1
	Schlafzimmer	12,74		Schlafzimmer	12,74
	Flur	5,86		Flur	5,86
	WC	1,79		WC	1,79
	Wohn-Essbereich	24,43		Wohn-Essbereich	30,18
	Küche	5,08		Küche	10,04
	Arbeitszimmer	9,86			
<b>Nutzfläche gesamt:</b>		<b>136,62</b>	<b>Nutzfläche gesamt:</b>		<b>137,47</b>
Außen- bereich	Terrasse	12	Außen- bereich	Terrasse	12
	Eingangsterrasse	12		Eingangsterrasse	12
	Eigengarten	140		Eigengarten	140

Alle Angaben sind Circa-Maße, basieren auf den vorliegenden Planunterlagen und dienen ausschließlich der Information. Die Maße sind vor Ort in jedem Fall eigenständig zu prüfen; sie sind ausdrücklich nicht als Grundlage für die Bestellung von Einbaumöbeln o. Ä. geeignet.

## Sonstiges

- Aktueller Nutzungsstatus: Die Wohneinheiten werden Bestandsfrei übergeben.
- Provisionsfrei: Da der Verkauf direkt durch den Bauträger erfolgt, fällt keine Maklerprovision an.
- Ablösefrei: Es ist keine Ablöse für Inventar oder ähnliches zu leisten.
- Die Liegenschaft befindet sich im Gesamteigentum der Verkäuferin (Raum und Licht GmbH). Die Einheiten werden intern als ,TOP 1' und ,TOP 2' geführt. Eine formelle Parifizierung (Begründung von Wohnungseigentum) wurde bisher nicht durchgeführt, da dies aufgrund der einheitlichen Eigentümerstruktur nicht erforderlich war. Dank der baulichen Gegebenheiten – separate Zugänge, getrennte Stromanschlüsse sowie eigene Wasser-Subzähler für jede Einheit – ist eine spätere Begründung von Wohnungseigentum grundsätzlich möglich, sofern dies vom neuen Eigentümer gewünscht wird.
- Verfügbar: ab sofort
- Stand: 27 April 2026

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	341 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,39 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	273 m <sup>2</sup>	Heiztage	193 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	21,1
Brutto-Volumen	1.332 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3371 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	961 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,72 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	50,0 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>erfüllt</b>	HWB <sub>Ref,RK</sub>	48,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	35,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	33,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,90	<b>erfüllt</b>	f <sub>GEE</sub>	0,69
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	<b>erfüllt</b>		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	15.996 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	46,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	11.779 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	34,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	4.353 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	5.617 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	16,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	0,35
Haushaltsstrombedarf	5.597 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	11.214 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	32,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	21.420 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	62,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14.803 kWh/a	PEB <sub>n,ern.,SK</sub>	43,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.617 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	19,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	3.095 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	9,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,69
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

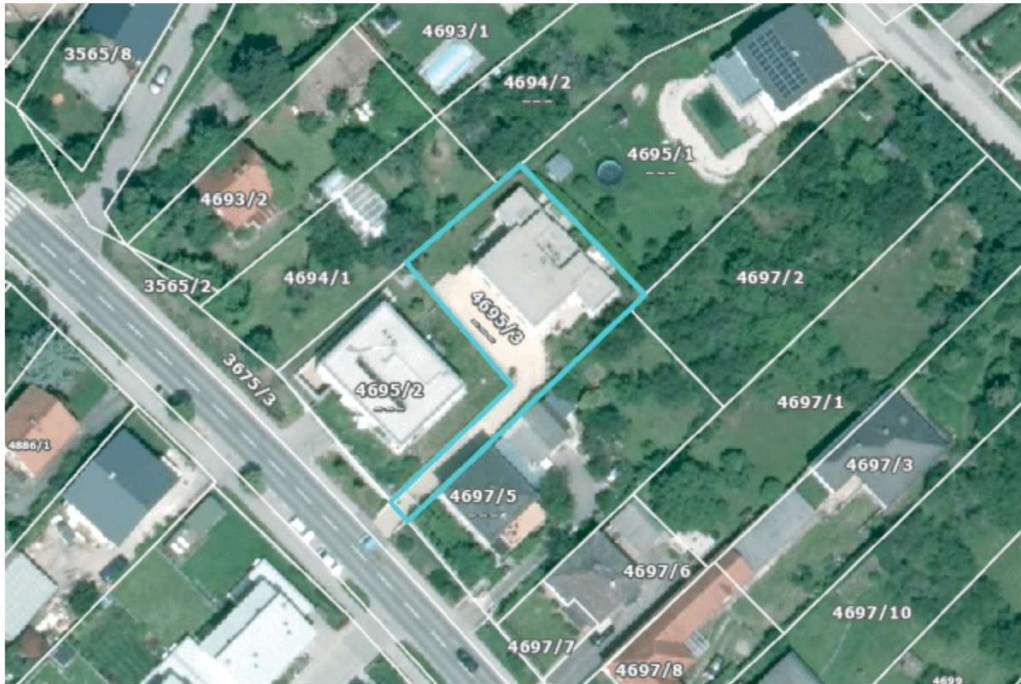
GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Fritz Brandstetter Haizawinkel 5a 3021 Pressbaum
Ausstellungsdatum	20.09.2016		
Gültigkeitsdatum	Planung	Unterschrift	



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



## Grundstücksbericht



### Grundstück

Grundstücksnummer:	4695/3	Katastralgemeinde:	30013, Müllendorf
Grundbuch-Nummer:	30013	Fläche m <sup>2</sup> :	780
Einlagezahl:	1209	Rechtsstatus:	Grenzkataster
Ried:	Setz	Datenstand:	01.10.2025

### Adressen am Grundstück

PLZ	Gemeinde	Straße	Hausnummer	Adresstyp	Datenstand
7052	Müllendorf	Wienerstraße	11b	Gebäudeadresse	2026-04-11

### Nutzungen

Nutzung	Nutzungskategorie	Fläche m <sup>2</sup>	Ertragsmesszahl
Gärten	Gärten	548	
Gebäude	Bauflächen	232	

## Preisinformation

Kaufpreis:	€ 1.150.000,-
Ablöse:	€ 0,-
Maklerprovision:	€ 0,-

## Kaufpreis & Steuerliche Hinweise

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Nettopreis für Anleger mit Vorsteuerabzugsberechtigung. In diesem Fall erfolgt die Verrechnung der Umsatzsteuer im Wege des Reverse-Charge-Systems gemäß § 19 Abs. 1 UStG (die Steuerschuld geht auf den Leistungsempfänger über).

Kaufpreis für Eigennutzer:

Sollten Sie die Immobilie als Privatperson zur Eigennutzung (ohne gewerbliche Vermietung) erwerben wollen, bitten wir um direkte Kontaktaufnahme. Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot unter Berücksichtigung der gesetzlichen Umsatzsteuerregelungen und der anteiligen Vorsteuerberichtigung.

Nebenkosten (Erwerbskosten)

Beim Kauf einer Immobilie in Österreich fallen neben dem Kaufpreis folgende gesetzliche Nebenkosten an, die vom Käufer zu tragen sind:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises (Bruttowert)
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Kosten der Vertragserrichtung: ca. 1,5 % bis 2,5 % zzgl. USt und Barauslagen (Honorar für Rechtsanwalt oder Notar)
- Beglaubigungskosten: Notarielle Gebühren für die Unterschriftsbeglaubigung

## Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss

Unverbindlichkeit des Angebots:

Dieses Exposé dient lediglich der Information und stellt kein verbindliches Vertragsangebot dar. Alle Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Ein Zwischenverkauf sowie Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Angaben und Darstellungen:

Sämtliche Informationen in dieser Unterlage, einschließlich Beschreibungen, Visualisierungen, Grundrissen und Fotos, wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können Fehler oder Irrtümer nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Pläne und Illustrationen:

Die enthaltenen Pläne, Visualisierungen und Zeichnungen sind als Symbolfotos oder Illustrationen zu verstehen und dienen lediglich der Orientierung. Sie sind nicht maßstäblich und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möblierungen und Ausstattungen in den Abbildungen sind (sofern nicht anders vereinbart) nicht im Kaufpreis enthalten.

Haftungsgrenzen:

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die Bestimmungen im notariell beglaubigten Kaufvertrag.



Raum und Licht Errichtungs- und  
Vermietungs GmbH

Wienerstrasse 11, 7052 Müllendorf  
FN 442456x

Kontakt:

DI. Arch. Gabor KUBINSZKY MSc.  
+43 681 20607815  
gabor.kubinszky@raum-licht.at