EXPOSÉ

Exklusive Doppelhaushälften (TOP 1 & TOP 2) in moderner Split-Level-Bauweise
Als Eigenheim oder Investition

Wienerstraße 11b, 7052 Müllendorf,
Bezirk Eisenstadt-Umgebung, Burgenland
EZ: 1209 GST-Nummer: 4695/3

Kaufpreis:
TOP 1: **€ 575.000,-**
TOP 2: **€ 575.000,-**
siehe: Kaufpreis und Steuerliche Hinweise



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Zum Verkauf stehen zwei neuwertige, moderne Wohneinheiten in Müllendorf (fertiggestellt 2021), die durch innovative Split-Level-Bauweise, Energieeffizienz und separate Infrastruktur überzeugen. Die Einheiten können ab sofort erworben werden – ideal für Eigennutzer oder anspruchsvolle Anleger.

raum & licht

TOP 1 & TOP 2 – Die Einheiten im Überblick

Die beiden Wohneinheiten befinden sich oberhalb des B16-Abschnitts innerhalb von Müllendorf, am Südhang des Leithagebirges gelegen. Geschützt vor dem Verkehrslärm ist das Grundstück über eine private Zufahrtsstraße erreichbar, vor der sich eine Wohnanlage mit vier Wohneinheiten befindet.
Jede der beiden Haushälften bietet Privatsphäre und Unabhängigkeit, was sich in den getrennten Versorgungsstrukturen wie eigenen Stromanschlüssen, separaten Hauptzählern und individuellen Wasser-Subzählern widerspiegelt.
Die Liegenschaft wird bestandsfrei übergeben, sodass einem sofortigen Einzug oder einer zeitnahen Vermietung als Kapitalanlage nichts im Wege steht. Da der Verkauf direkt durch den Eigentümer erfolgt, ist die Abwicklung provisionsfrei.
Im Gebäude wurde größter Wert auf nachhaltige und langlebige Technik gelegt, wie die effiziente Luftwärmepumpe mit Fußboden- und Wandheizung, die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und eigene BWT-Wasserenthärtungsanlagen.
Eigengärten mit vorinstalliertem Gardena-Bewässerungssystem, praktische Terrassen sowie zwei massiv gebaute Doppelgaragen mit elektrischen Sektionaltoren und direktem Hauszugang runden dieses Gesamtpaket ab.

Objektdaten

TOP 1:

- Wohnfläche: ca. 94,14 m²
- 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohn-Essbereich mit Küche
- Terrasse: ca. 13,11 m²
- Eigengarten: ca. 167,13 m² (vollständig eingezäunt)
- Abstellraum (ca. 1,67 m²), Technikraum (ca. 4,84 m²)
- Garagenplätze: Doppelgarage (ca. 36,00 m²)
- Kaufpreis: € 575.000,-

TOP 2:

- Wohnfläche: ca. 94,96 m²
- 2 Schlafzimmer, großzügiger Wohn-Essbereich und große Küche
- Terrasse: ca. 13,11 m²
- Eigengarten: ca. 133,57 m²
- Abstellraum (ca. 1,67 m²), Technikraum (ca. 4,84 m²)
- Garagenplätze: Doppelgarage (ca. 36,00 m²)
- Kaufpreis: € 575.000,-

Sorgfalt bis ins Detail

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










raum & licht





Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Retentionstank mit Teilnutzung:
Das Regenwasser wird in einem 8 m^3 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).







raum & licht

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.









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.

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





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 Klimaanlagen in beiden Einheiten
- Schutz: Blitzschutzanlage vorhanden
- Zentrale Wohnraumlüftung (Vaillant recoVAIR) mit Wärmerückgewinnung in beiden Wohneinheiten 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 verschweißt. Dies garantiert eine absolut dauerhafte Dichtheit, extreme Zugfestigkeit und höchste Sicherheit gegen Leckagen über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes.

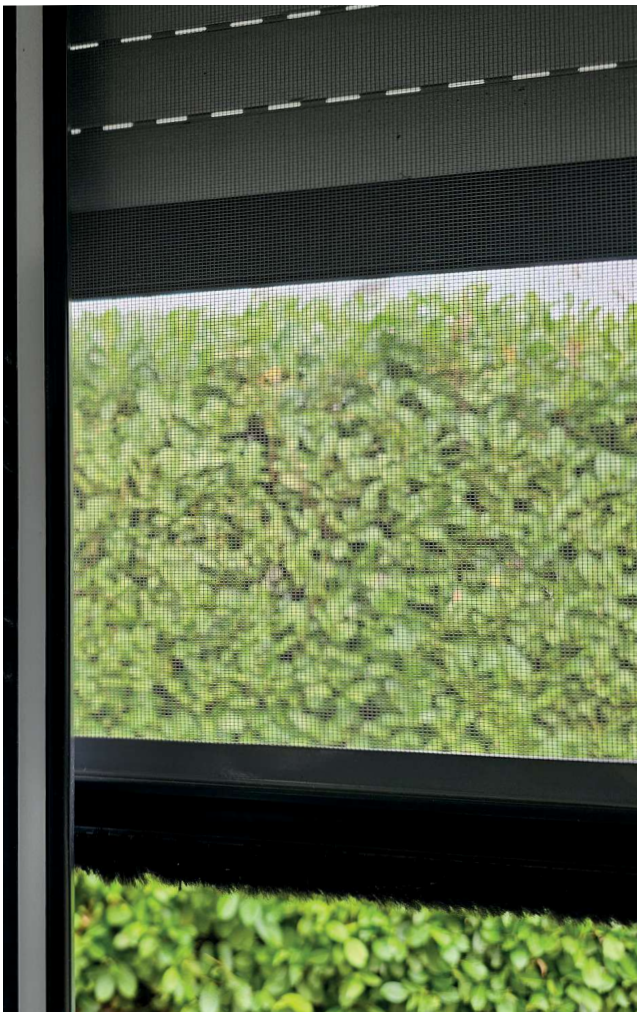
Raumaufteilung & Atmosphäre

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.











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.

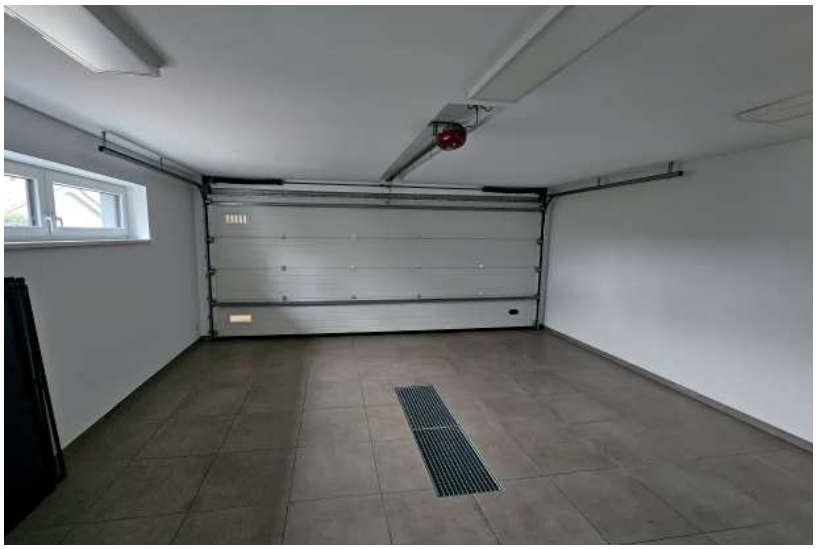


Besonderer Komfort

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.







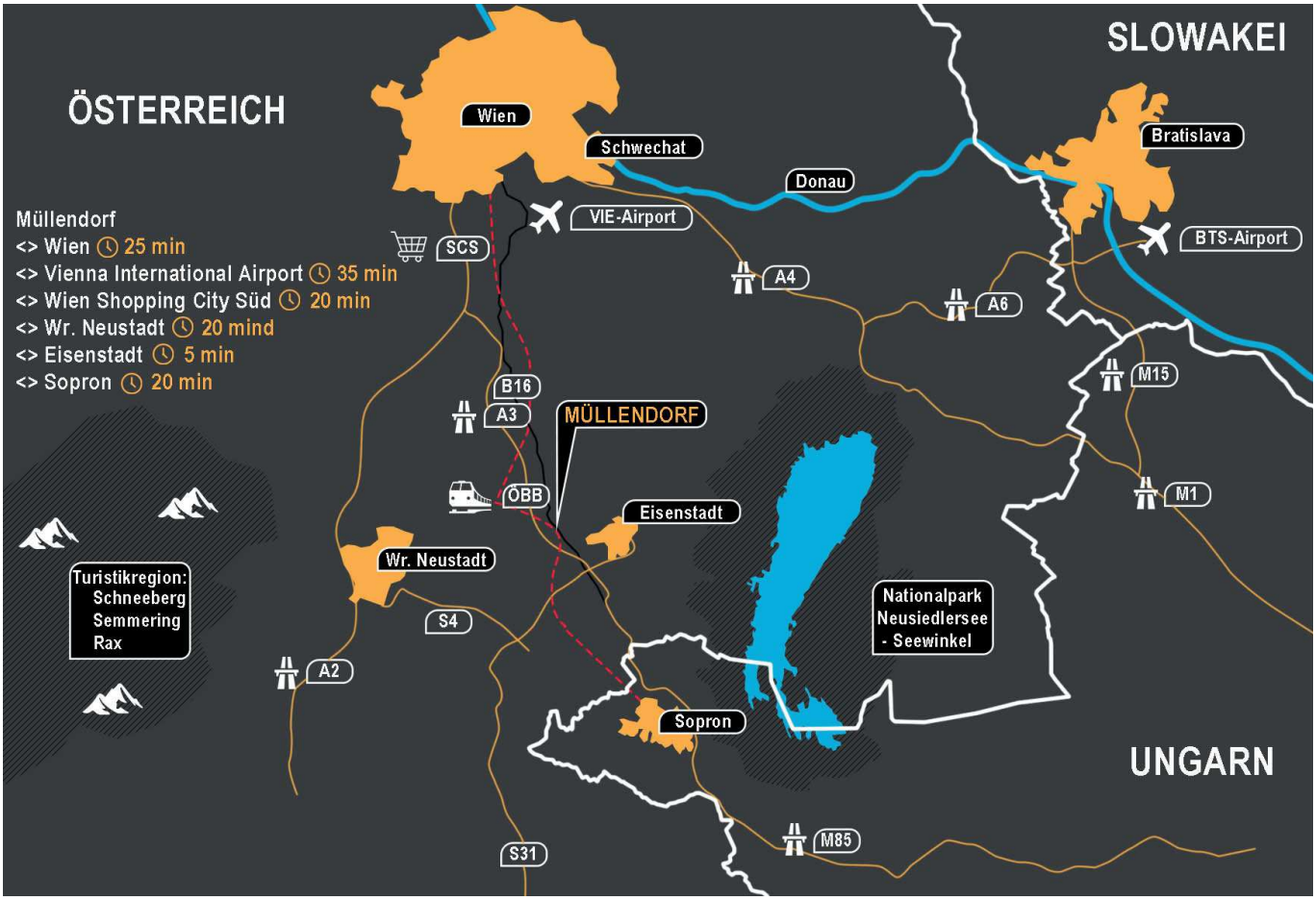
raum & licht

Lage & Entfernungen

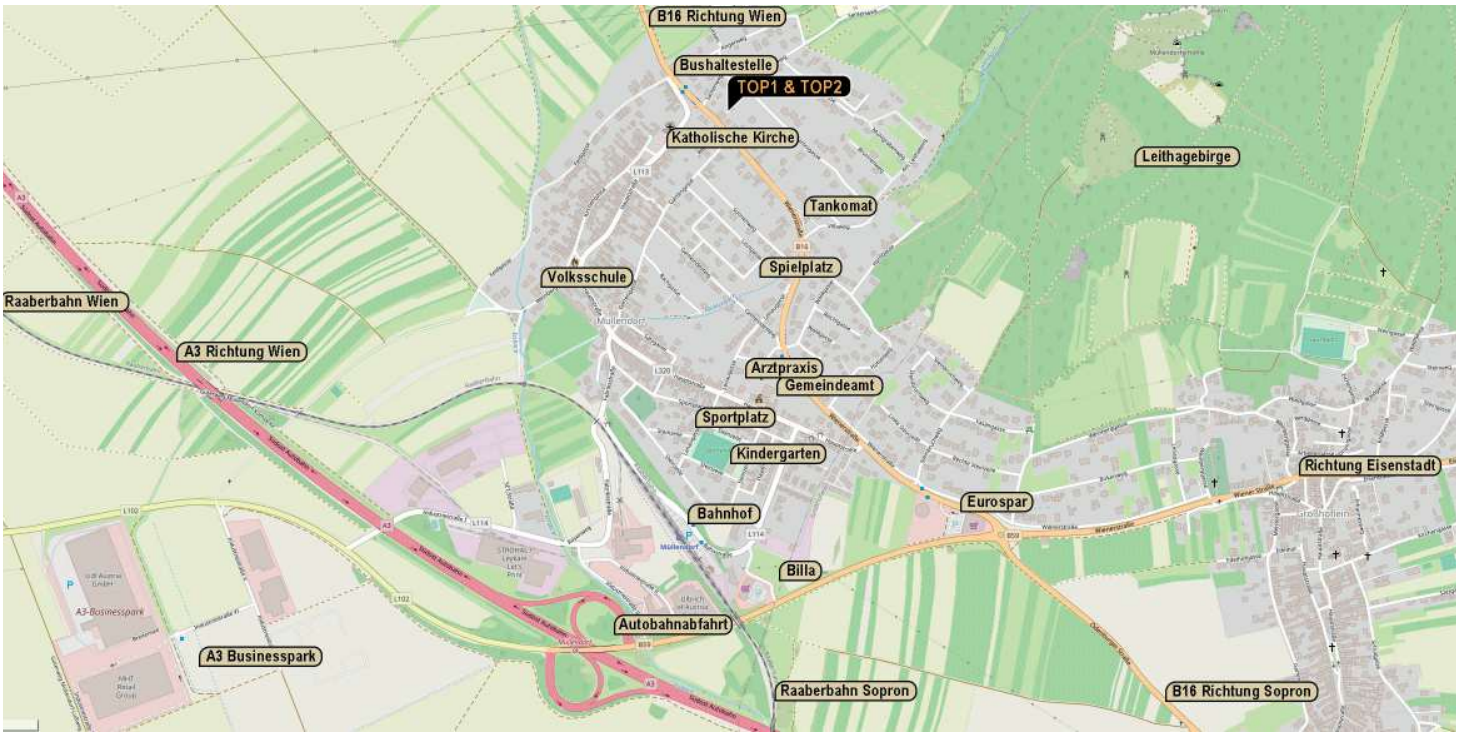
Hervorragende Anbindung und eine erstklassige Infrastruktur zeichnen diesen Standort aus:

- 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.)








B16 Richtung Wien
Bushaltestelle
TOP1 & TOP2
Katholische Kirche
Leithagebirge
Tankomat
Volksschule
Spielplatz
Raaberbahn Wien
A3 Richtung Wien
Arztpraxis
Gemeindeamt
Sportplatz
Kindergarten
Richtung Eisenstadt
Eurospar
Bahnhof
Billa
Autobahnabfahrt
A3 Businesspark
Raaberbahn Sopron
B16 Richtung Sopron

raum & licht

Einblicke in die Substanz













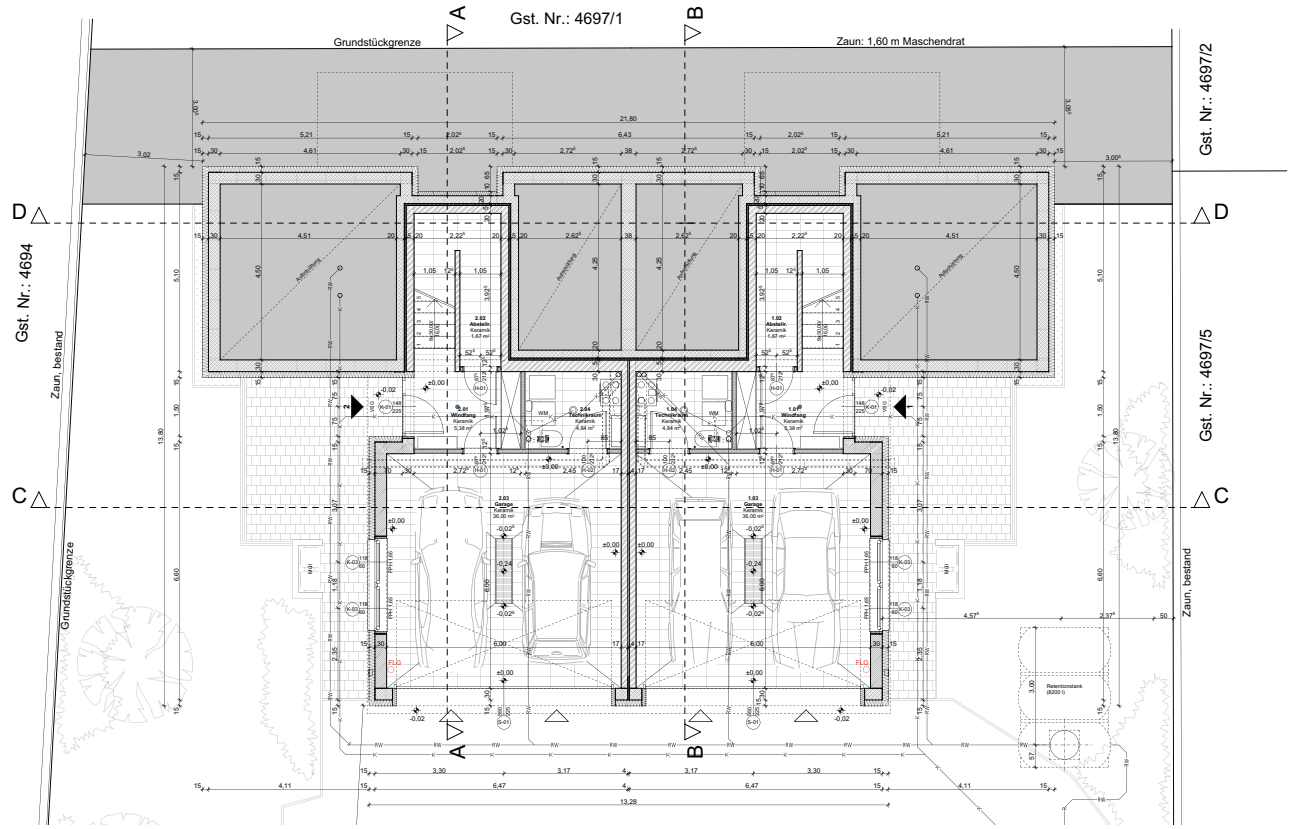
Visualisierung



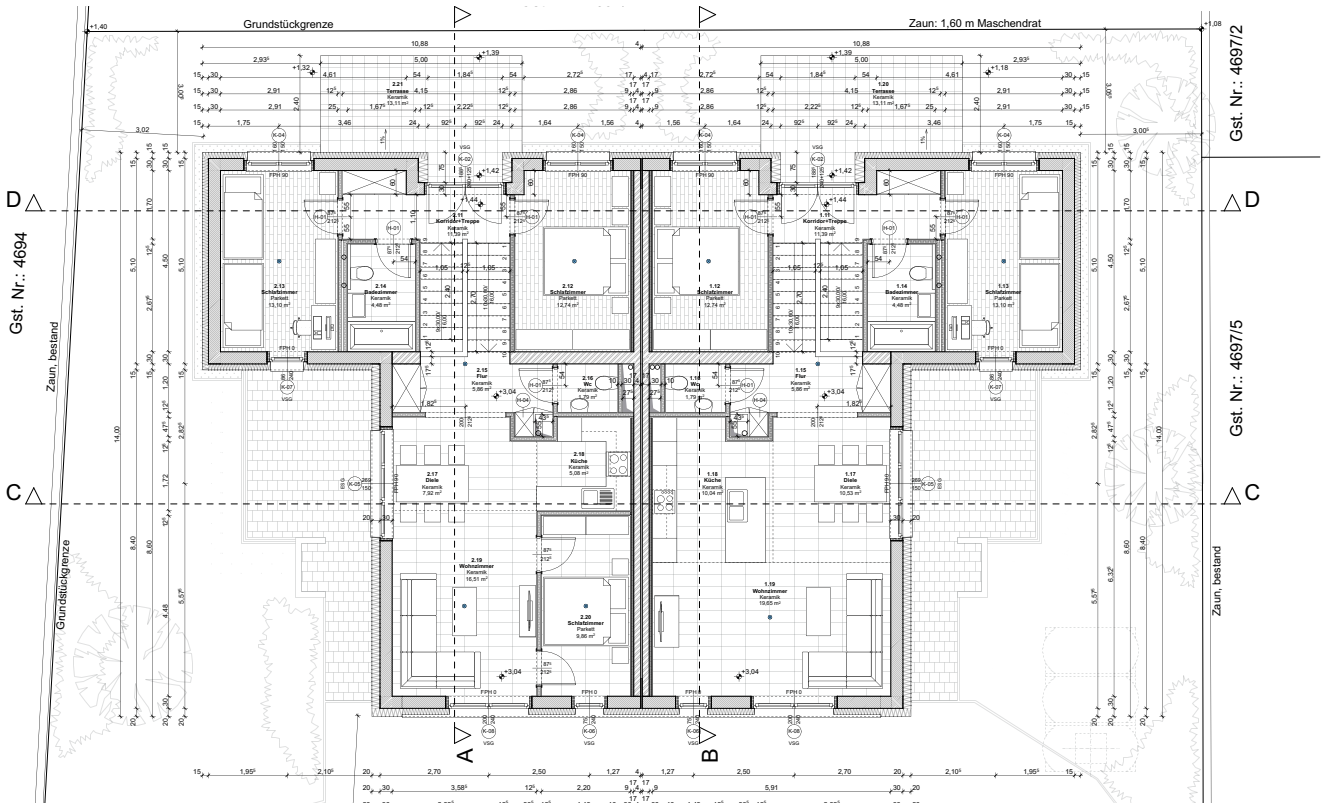


raum & licht

Grundriss Garage und Eingangsbereich



Grundriss Wohnbereich



Raumaufteilung:

TOP1

Eingangs-bereich	Eingang / Windfang	5,38
	Abstellraum	1,67
	Technikraum	4,84
	Doppelgarage	36
Wohnbereich	Flur+Treppe	11,42
	Badezimmer	4,48
	Schlafzimmer	13,1
	Schlafzimmer	12,74
	Flur	5,86
	WC	1,79
	Wohn-Essbereich	24,43
	Küche	5,08
	Arbeitszimmer	9,86
Nutzfläche gesamt:		**136,65**
Außen-bereich	Terrasse	13,11
	Eingangsterrasse	12
	Eigengarten	167,13

TOP2

Eingangs-bereich	Eingang / Windfang	5,38
	Abstellraum	1,67
	Technikraum	4,84
	Doppelgarage	36
Wohnbereich	Flur+Treppe	11,39
	Badezimmer	4,48
	Schlafzimmer	13,1
	Schlafzimmer	12,74
	Flur	5,86
	WC	1,79
	Wohn-Essbereich	30,18
	Küche	10,04
Nutzfläche gesamt:		**137,47**
Außen-bereich	Terrasse	13,11
	Eingangsterrasse	12
	Eigengarten	133,57

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 Eigentümer erfolgt, fällt keine Maklerprovision an.
- Ablösefrei: Es ist keine Ablöse für Inventar oder ähnliches zu leisten.
- Parifizierung: Die Liegenschaft befindet sich im Gesamteigentum der Verkäuferin (Raum und Licht GmbH). Die Einheiten werden intern als ‚TOP 1' und ‚TOP 2' geführt. Das Nutzwertgutachten liegt vor, und die Begründung von Wohnungseigentum wurde bereits in die Wege geleitet; der Kauf- bzw. Übergabevertrag ist optimal und rechtssicher auf den Erwerb durch den neuen Eigentümer abgestimmt.
- Verfügbar: ab sofort

raum & licht

Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	341 m²	charakteristische Länge	1,39 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m²K
Bezugsfläche	273 m²	Heiztage	193 d	LEK_T -Wert	21,1
Brutto-Volumen	1.332 m³	Heizgradtage	3371 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	961 m²	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/m²a	erfüllt	$HWB_{Ref,RK}$	48,1	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB_{RK}	35,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB_{RK}	33,1	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,90	erfüllt	f_{GEE}	0,69	
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	15.996	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	46,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	11.779	kWh/a	HWB_{SK}	34,6	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	4.353	kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	5.617	kWh/a	HEB_{SK}	16,5	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	0,35	
Haushaltsstrombedarf	5.597	kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	11.214	kWh/a	EEB_{SK}	32,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	21.420	kWh/a	PEB_{SK}	62,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14.803	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	43,4	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.617	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	19,4	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	3.095	kg/a	$CO2_{SK}$	9,1	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,69	
Photovoltaik-Export			$PV_{Export,SK}$		

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 20.09.2016

Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn

DI Fritz Brandstetter
Haitzawinkel 5a
3021 Pressbaum

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.

Land Burgenland
Referat - GIS Koordination
Eisenstadt - Europaplatz 1

GeoDaten Burgenland

Grundstücksbericht



Grundstück

Grundstücksnummer:	4695/3	**Katastralgemeinde:**	30013, Müllendorf
Grundbuch-Nummer:	30013	**Fläche m²:**	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 m²	Ertragsmesszahl
Gärten	Gärten	548	
Gebäude	Bauflächen	232	

raum & licht

Preisinformation

TOP 1:	€ 575.000,-
TOP 2:	€ 575.000,-
Paketkauf (TOP 1 & 2):	Preisnachlass nach Vereinbarung
Ablöse:	€ 0,-
Maklerprovision:	€ 0,-

Kaufpreis & Steuerliche Hinweise

Die Wohneinheiten können sowohl von Privatpersonen zur Eigennutzung als auch von Investoren erworben werden. Bei Erwerb durch eine Privatperson gelten die allgemeinen steuerlichen Bestimmungen für Wohnimmobilien. Für gewerbliche Investoren / Anleger sind entsprechende Gestaltungen (z. B. bei gemeinsamer oder gewerblicher Weitervermietung) nach Rücksprache möglich.

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.

Stand: 23. Oktober 2026

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