



#0001003801

**MODERN, MASSIV & HOCHWERTIG MIT POOL & BUS-SYSTEM
UND TECHNISCHEN RAFFINESSEN**

3484 Grafenwörth



Kaufpreis: 499.000,00 €

Wohnfläche: 112,19 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Auf einem ca. 528m² großen, in herrlicher Ruhelage im Grünen mit allerbesten Infrastruktur gelegenen Grundstück werden insgesamt 2 Niedrigenergie-Häuser in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in vollausgestatteter, schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Die Häuser warten bereits auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Die ausgezeichnete Infrastruktur der Gemeinde sowie die Nähe zur Blumenstadt Tulln an der Donau und der Stadt Krems sowie die Lage im unmittelbaren Nahbereich der Donauauen im schönen Wagramland bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Minuten vom Schloss Grafenegg als Kulturmittelpunkt entfernt, wurden in sehr guter Lage, aufgrund der südseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, zwei Einfamilienwohnhäuser als Doppelhaus in gekuppelter Bauweise errichtet.

Die voll ausgestatteten Wohnhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise nach heutigem Qualitätsstandard. Die Häuser weisen eine Wohnnutzfläche von ca. 112,19m² auf und bieten eine große XXL-Terrasse, einen Garten samt hochwertiger Poolanlage aus Stahlbeton, inkl. Pooltechnik und Poolheizung sowie je einen Parkplatz.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, St. Pölten und Tulln an der Donau sowie die hochwertige Ausführung.

Ein weiterer Vorteil, welcher bei vergleichbaren Projekten erhebliche Mehrkosten verursachen könnte, ist die hochwertige Ausführung mit Qualitätsprodukten, Firmen der Region und Ausstattung.

Auf einen Blick:

- Südseitiger Garten & XXL-Terrassen
- Poolanlage: Stahlbetonbecken mit Folie, Poolheizung & Pooltechnik
- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundfassade
- 5 Zimmer für ausreichend Wohnraum
- ca. 112,19m² Wohnnutzfläche
- kostengünstige Fußbodenheizung (Luft-Wärmepumpenanlage) mit Raumthermostat
- Stellplätze für 1 PKW mit 1 Aussensteckdose für ein E-Auto



- zentrale Grünruhelage
- schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen
- Elektroinstallation: BUS System für Rollläden, einzelne Steckdosen, Beleuchtung Steuerung über Tablet - Blitzschutzanlage - 1 Aussensteckdose für E-Auto
- Sicherheitstüren in Alu
- 3-Scheiben Isolierverglasung mit elektrischen Außenrollläden und Insektenschutzgitter
- Aussenanlagen: Große Terrasse mit fertigem Belag, frostsicherem Wasseranschluss, Rollrasen mit Rasenroboter und automatisierter Gartenbewässerung.
- Hochwertiger Stabmattenzaun 150cm mit Gartentür

Ein Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 112,19m² und teilt sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.

EG: Eingangsbereich, Vorraum, imposanter Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und direktem Ausgang auf die südseitig ausgerichtete Sonnenterrasse, Badezimmer mit Dusche & WC, Technikraum und ein Schlafzimmer (Zimmer).

OG: Vorraum/Galerie, Badezimmer mit Badewanne und WC, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Abstellraum.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum im schönen Wagramland, in bester Grünruhe- und Aussichtslage und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2022
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	112,19 m ²
Grundfläche	528,00 m ²
Terrassenfläche	16,59 m ²
Gartenfläche	131,39 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	21.07.2020
Gültig bis	20.07.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	32,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,67
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	499.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Grafenwörth, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln bzw. Krems an der Donau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Grafenwörth liegt an der Weinregion Wagram und nahe den Donauauen, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und hier werden nahezu alle Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und vieles mehr erfüllt.

Sowohl der Wagram als auch die Auwälder der Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.

Grafenwörth liegt im unmittelbaren Nahbereich der Donauauen sowie der Donau und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Außergewöhnlich hohe Lebensqualität ist einerseits durch die vielseitigen Freizeitangebote, andererseits durch die hervorragende Infrastruktur geboten.



GALERIE





Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Gespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Irland & UK
 - Raiffeisen-Filialen in dieser Umgebung
 - Immobilien
 - Wohnraumbau

Für unsere zahlungskünftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftlicher Pachtan
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

