



#0001003801

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

3484 Grafenwörth



Purchase price: 499.000,00 €

Living Area: 112,19 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Auf einem ca. 528m<sup>2</sup> 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. 112,19m<sup>2</sup> 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. 112,19m<sup>2</sup> 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. 112,19m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, Semi-Detached House, Terraced House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2022
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	112,19 sqm
Base Area	528,00 sqm
Terrace Area	16,59 sqm
Garden Area	131,39 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	21.07.2020
Valid until	20.07.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,50
HWB Class	 B
fGEE Value	0,67
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	499.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	499.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY





„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 Immobilienthemen 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 Grundstück bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten Netzwerk
  - Internal & RiFi
  - Raiffeisen-Finanz in direkter Umgebung
  - Immobilienkredit
  - Wohnkassen

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Frischmilch
- Ziergärten
- 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 IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG!**

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

