



#0001004709

**LEISTBARER ARCHITEKTENWOHNTRAUM MIT VIEL LUXUS AUF  
EIGENGRUND IN HERRLICHER AUSSICHTSLAGE AM FELDRAND  
BZW. DIREKT AN WEINGÄRTEN ANGRENZEND**

3472 Hohenwarth



Kaufpreis: 490.000,00 €

Wohnfläche: 160,26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Auf einem 389m<sup>2</sup> großen Grundstück wird dieser hochwertige, dennoch leistbare Architektenwohntraum auf sehr hohem Qualitätsstandard mit viel Luxus auf Eigengrund im Alleineigentum in gekuppelter und massiver Bauweise errichtet.

Die Liegenschaft befindet sich in herrlicher Aussichtslage am Feldrand und an Weingärten angrenzend, insgesamt entstehen in dieser neuen Siedlung 10 Niedrigenergie-Häuser in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard direkt vom Architekt in belagsfertiger Ausführung. Die Häuser werden im Jahr 2022/2023 errichtet und warten schon bald nach Kaufvertrag auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Wesentlich ist, dass bei einem Baubeginn im August 2022 eine Fixpreisgarantie seitens des Bauherrn und eine geplante Fertigstellung mit Oktober 2023 gewährt werden kann, ein wesentlicher Parameter, welcher für den Erwerb eines dieser traumhaften Wohlfühlhäuser spricht.

Die Nähe zu Ziersdorf und Hollabrunn, in weiterer Folge Stockerau und Krems sowie Tulln an der Donau mit hervorragender Infrastruktur, sowie die Lage zwischen Feldern und Weingärten der Region bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt, werden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne und herrlichen Fernblick, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, diese Traumhäuser errichtet.

Die Wohlfühlhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv- und Massivbauweise nach heutigem, besten Qualitätsstandard. Die Häuser weisen eine Nutzfläche von jeweils ca. 160,26m<sup>2</sup> auf und verfügen über Terrassen, Eigengärten im Alleineigentum und jeweils einem überdachten Eingangsbereich samt zwei Parkplätzen.

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

Ein Haus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 160,26m<sup>2</sup> und teilt sich ideal in ein Eingangs-, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss.



Eingangsgeschoss: Überdachter Eingangsbereich mit Stiegenaufgang in das Erdgeschoss, Windfang, Garderobe, WC, Lager, Keller.

Erdgeschoss: Galerie mit Stiegenaufgang in das Obergeschoss, Küche, Abstellraum, großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Ausgang auf die südwestlich ausgerichtete Sonnenterrasse.

Obergeschoss: Galerie, Elternschlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch, separates WC, 2 Kinderzimmer.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung, unter anderem sind bereits die gartenseitige Einfriedung sowie die Außenanlagen im Kaufpreis inkludiert.

Gerne übermitteln wir sämtliche Detailinformationen sowie eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung dieses Architektenwohntraums.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum in herrlicher Lage mit Blick in die Felder und Weinberge der Region und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!

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, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2022-2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	160,26 m <sup>2</sup>
Grundfläche	389,00 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	15,82 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	18,56 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	28.09.2021
Gültig bis	27.09.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	37,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,69
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	490.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	490.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Hohenwarth hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen Großweikersdorf und Fels am Wagram, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern.

Hohenwarth, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und der Blumenstadt Tulln sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Anschluss an die Bundesstraße B4, sehr beliebter Wohnort.

Hohenwarth ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf und Fels am Wagram mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.

In der Gemeinde selbst befindet sich eine Bank, ein Frisör, ein Gasthaus sowie ein Kindergarten, eine Volksschule und diverse Vereine. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Weiters bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



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 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 Gespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem Interneetwörter Netzwerk
  - Internat & EU
  - Raiffeisen-Plus in deiner Umgebung
  - Immobilien
  - Wohnzonen

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Frischmilch
- Zirkelwägen
- 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 unverfälschtes Besichtigungstermin!

**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](#)

