

**Waldviertel! Haus im Zentrum von Zwettl - Sonnentraum  
mit Fernblick | PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 6903/117**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	348.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.735,48 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Roland Walther**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 664 4214987

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









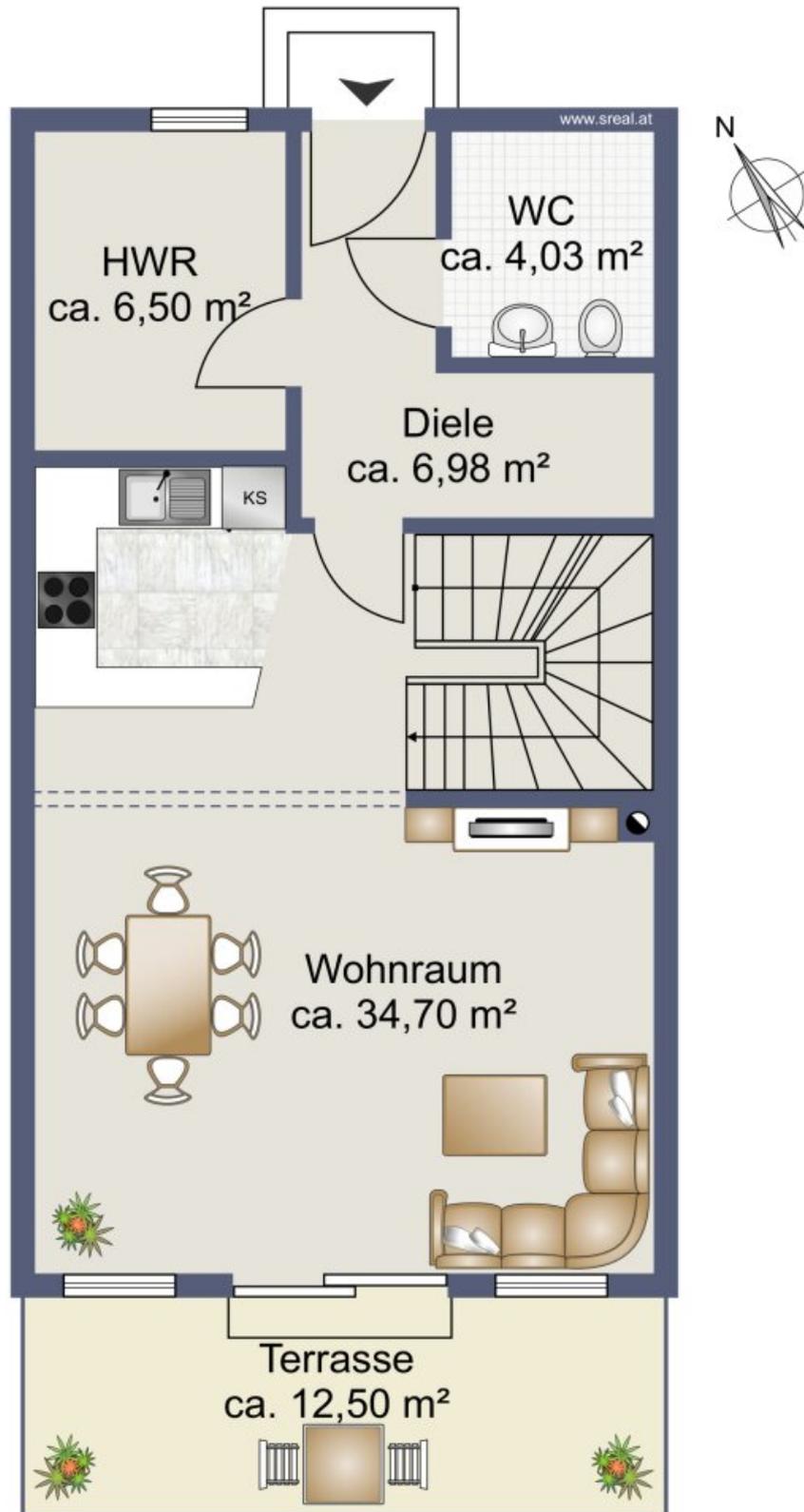




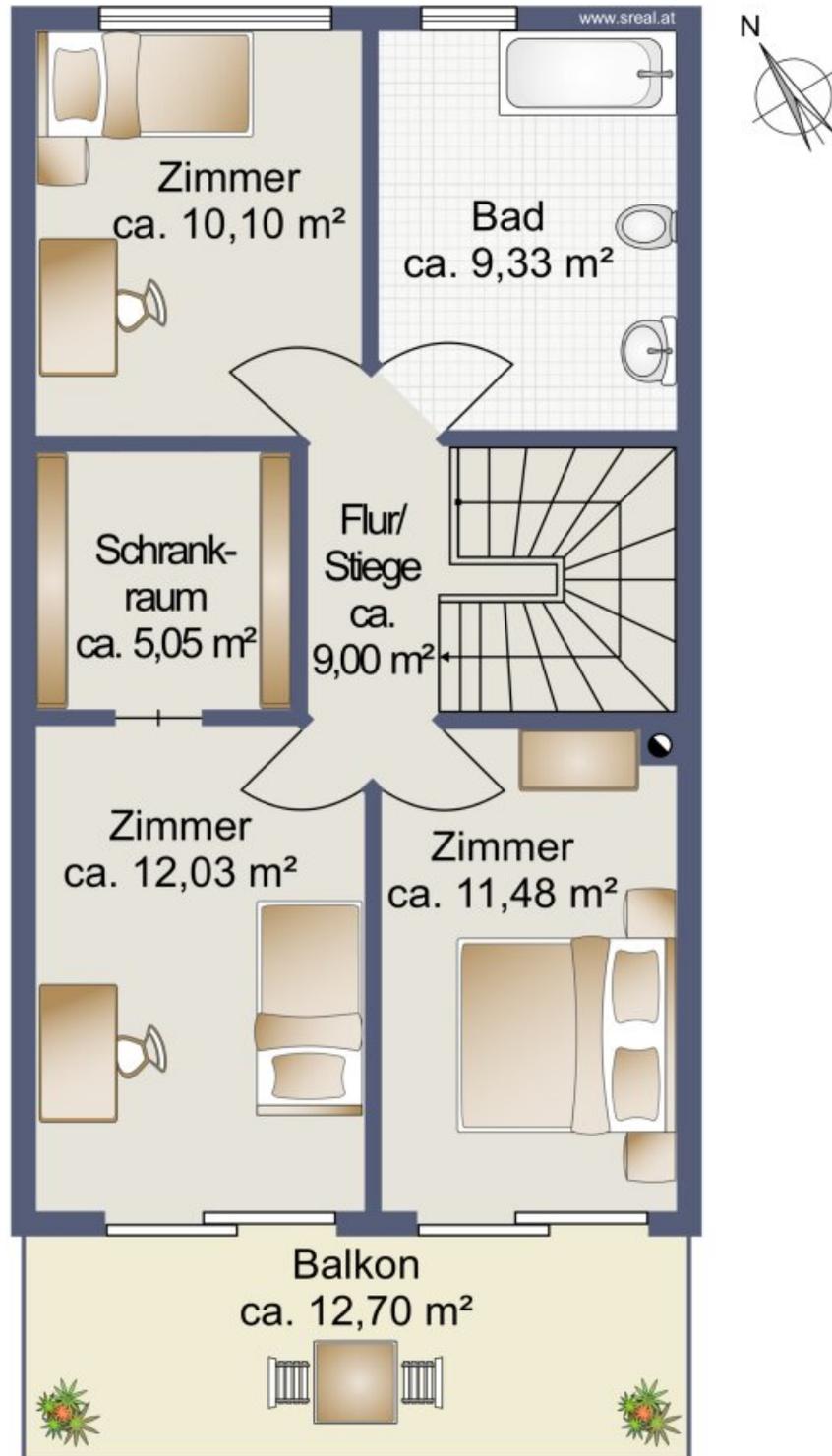






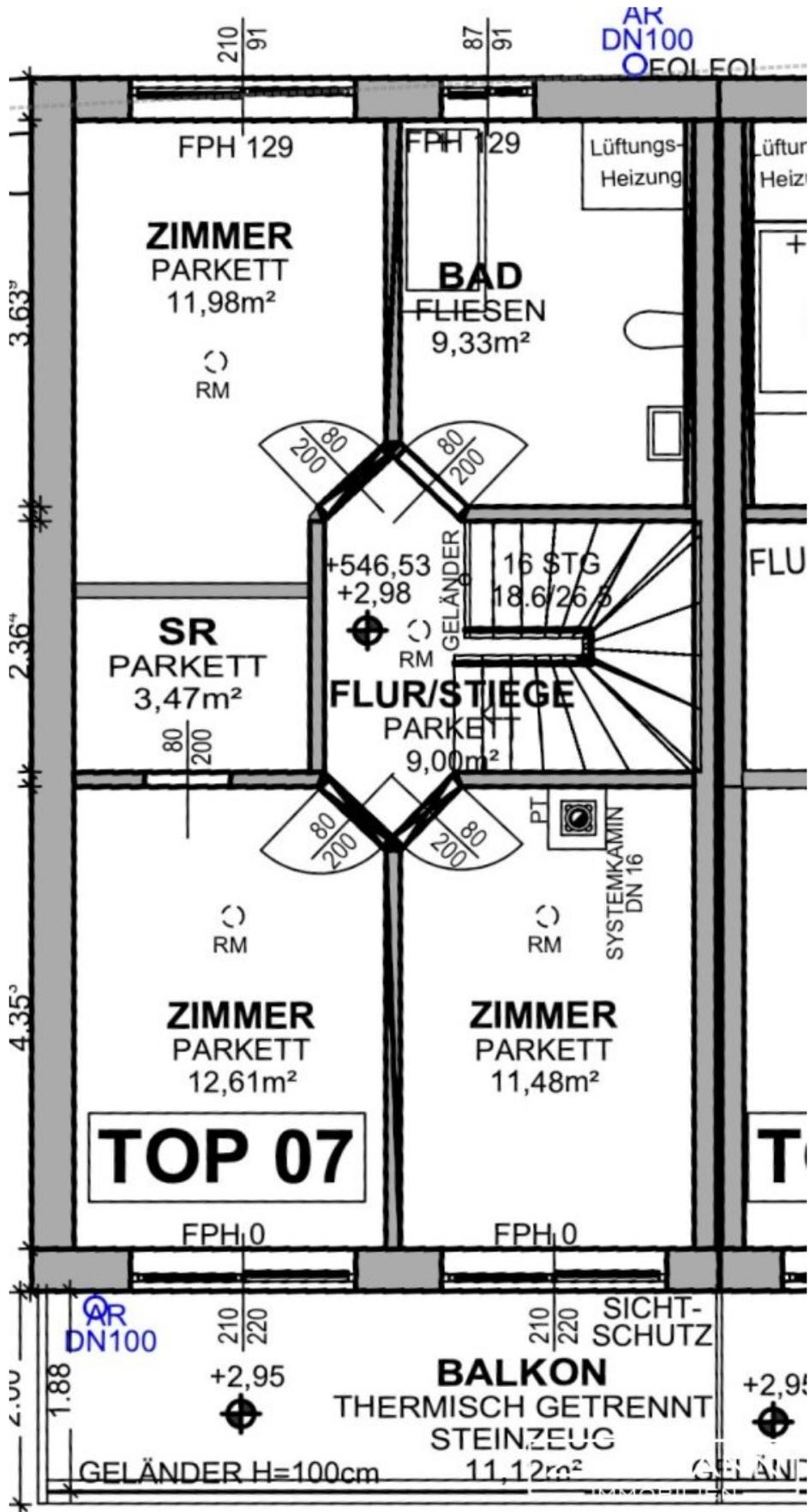


Skizze/Einrichtungsbeispiel Erdgeschoss Top 7

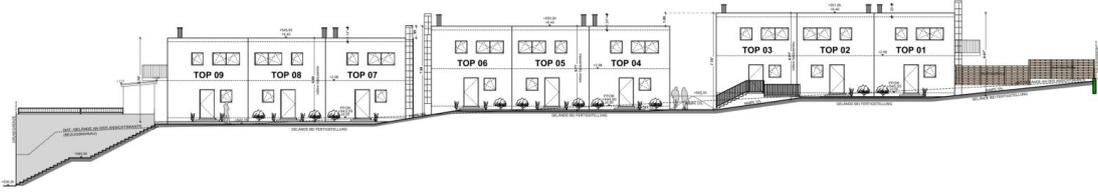


Skizze/Einrichtungsbeispiel Obergeschoss Top 7





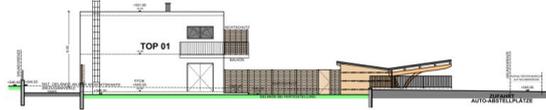
ANSICHT NORDOST



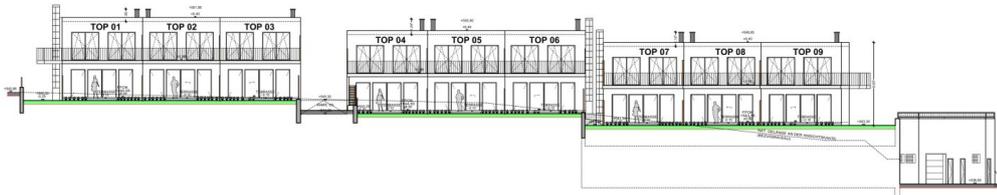
ANSICHT SÜDOST



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDWEST



BESTANDSPLAN	
ERRICHTUNG ANEINANDERGEHEITER ENFAMILIENHÄUSER TIEFGARAGE MIT KELLERKÄFEN UND MALLKAMM	
PLANMÄSSIG: (3) 1/50 (2) ANSICHTEN: 1/1, 1/50	HOCHZEICHNUNG: ARCHITECT: 1/50 ANSICHTEN: 1/50
<b>GRUNDGESAMHEITSDATUM:</b> ANWANDTUNG: 2019/01/01 ANWANDTUNG: 01/19 ANWANDTUNG: 01/19	<b>BEZEICHNUNG:</b> ANWANDTUNG: 2019/01/01 ANWANDTUNG: 01/19
<b>PLANLEITER:</b> NAME: ANWANDTUNG: 2019/01/01 ANWANDTUNG: 01/19	<b>LEGENDE:</b> ANWANDTUNG: 2019/01/01 ANWANDTUNG: 01/19

OBERGESCHOSS M=1:100



AUFBAUTEN

U-WERTE LT. ENERGIEAUSWEIS!!!

A SOCKEL TOP1-09 REIS0

- 1-BODENBELAG 0,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m

B FUNDAMENT TOP1-09 REIS0

- 1-BODENBELAG 1,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m
- 4-TRÄGER 10,00m
- 5-TRÄGER 10,00m
- 6-TRÄGER 10,00m

C ZWISCHENDECKE TOP1-09 REIS0

- 1-TRÄGER 10,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m
- 4-TRÄGER 10,00m
- 5-TRÄGER 10,00m
- 6-TRÄGER 10,00m

D FLACHDACH TOP1-09 REIS0

- 1-TRÄGER 10,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m
- 4-TRÄGER 10,00m
- 5-TRÄGER 10,00m
- 6-TRÄGER 10,00m

E AUSSENWAND TOP1-09 REIS0

- 1-TRÄGER 10,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m
- 4-TRÄGER 10,00m
- 5-TRÄGER 10,00m
- 6-TRÄGER 10,00m

F TRENNWAND TOP1-09 REIS0

- 1-TRÄGER 10,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m
- 4-TRÄGER 10,00m
- 5-TRÄGER 10,00m
- 6-TRÄGER 10,00m

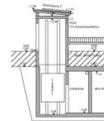
G INNENWAND-KELLER REIS0

- 1-TRÄGER 10,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m
- 4-TRÄGER 10,00m
- 5-TRÄGER 10,00m
- 6-TRÄGER 10,00m

H FLACHDACH 02 REFORMARGE REIS0

- 1-TRÄGER 10,00m
- 2-TRÄGER 10,00m
- 3-TRÄGER 10,00m
- 4-TRÄGER 10,00m
- 5-TRÄGER 10,00m
- 6-TRÄGER 10,00m

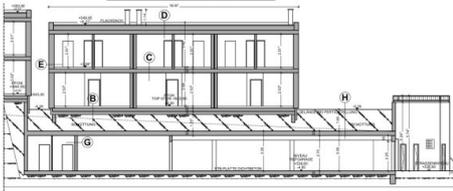
SCHNITT A-A



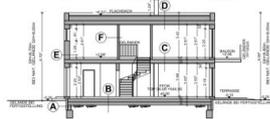
SCHNITT D-D M=1:100 (AUTO-ABSTELLPLATZ)



SCHNITT B-B M=1:100



SCHNITT C-C M=1:100 TOP 6



**BESTANDSPLAN**

ERRICHTUNG ANEINANDERGEHEITER ENFAMILIENHÄUSER  
TIEFGARAGE MIT KELLERSTÄBLEN UND MALLIUM

FLÄHSHALT: 2 (M 1:100)  
SCHNITTE: M 1:100

GRUNDRISS: M 1:100  
SCHNITTE: M 1:100

LEGENDE

ROTT	WANDSTÄBLEN
GRÜN	WANDSTÄBLEN
BLAU	WANDSTÄBLEN
ORANGE	WANDSTÄBLEN
GRÜN	WANDSTÄBLEN
BLAU	WANDSTÄBLEN
ORANGE	WANDSTÄBLEN
GRÜN	WANDSTÄBLEN
BLAU	WANDSTÄBLEN
ORANGE	WANDSTÄBLEN



# Objektbeschreibung

## NUR NOCH 4 Häuser verfügbar!

Stand 13.2.2024 sind nur noch die Tops 2, 4, 5 und 7 verfügbar!

### Attraktive Finanzierungen!

Wohnen im Waldviertel, nächst dem Zentrum von Zwettl und doch hoch oben mit Blick über die Stadt und die angrenzenden Wälder und Sonneneinstrahlung (Sonnensiedlung) den ganzen Tag!

Hier wurden **Top-energieeffiziente-Häuser** errichtet, die alle Wohnräume erfüllen.

**Passivhauselemente** sorgen dafür, dass Ihre Energiekosten gering bleiben.

Die Häuser haben eine Wohnfläche von rund **115 m<sup>2</sup>** (Netto-Grundrissfläche inkl. Flächen unter 1,5m, sowie Stiegenöffnungen) mit **perfekter Raumaufteilung**.

Erdgeschoss: Vorraum/Diele, WC, Hauswirtschaftsraum, geräumiger, lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse

Obergeschoss: Flur, 3 Zimmer, Schlafzimmer mit mit eigenem Schrankraum, 2 Zimmer mit Ausgang auf den Balkon, Badezimmer.

Die **Terrasse** auf Wohnebene, der zwei Meter breite **Balkon** im Obergeschoss und der kleine, feine **eigene Garten** erfüllen Ihre Wünsche an Freiraum und bleiben dank überschaubarer Größe leicht zu pflegen.

Als Stauraum stehen ein Kellerraum mit rund 7 m<sup>2</sup> und ein ebenerdig erreichbarer Lagerraum mit ebenfalls rund 6 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Kellerräume und Garage sind barrierefrei mit Lift erreichbar.

Überdurchschnittliche Topausstattung, durchdachte Raumaufteilung und äußerst sorgfältige Bedachtnahme auf Energieeffizienz versprechen umweltfreundliches und kostensparendes Wohnen. **Eingebaute Rollläden** sorgen für Beschattung.

Das installierte Haustechniksystem gewährleistet für die Geschoße des Reihenhauses die Beheizung, die Be- und Entlüftung, und die Warmwasserbereitung in einem System. Die Anlage besteht aus:

2. Luft-Luft-**Wärmepumpe** mit integrierter, kontrollierter Be- und Entlüftung

4. Integrierte Warmwasserbereitung mit 180-Liter-Warmwasserspeicher

6. Elektrische Nachheizung durch Infrarot-Paneele in den Wohnräumen

8. Hauskamin, ideal für Einbau eines Schiedelkamins mit integriertem raumluftunabhängigen Kamineinsatz

Nähere Informationen dazu finden Sie unter: <https://www.schiedel.com/de/produkte/ofensysteme/kingfire-classico-s/>

10. Installation Photovoltaikanlage ist technisch vorbereitet

Ein Stellplatz in der Garage und ein Stellplatz Carport können GÜNSTIG erworben werden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap