

**Wohnen wo andere Urlaub machen!**



**Objektnummer: 7191/213**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	356.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



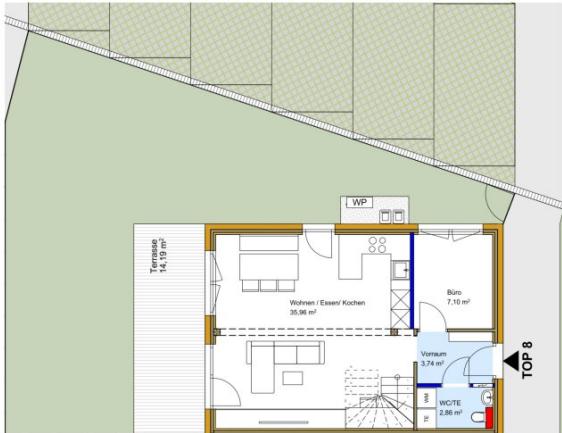
**Peter Dukes**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

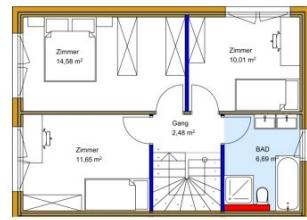




**WEISE BAU WOHNBAU**  
**St. Johann**  
**Grafenwörth**



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

**NUTZFLÄCHEN TOP 8:**

Erdgeschoss	49,66 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	45,41 m <sup>2</sup>
Stiege	3,78 m <sup>2</sup>
Wohnutzfläche gesamt	98,85 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,19 m <sup>2</sup>
Garten	80,67 m <sup>2</sup>
GST Fläche	154,46 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT I LAGE



# Objektbeschreibung

## **Wohnen, wo andere Urlaub machen!**

Stellen Sie sich vor: Frühstück auf der eigenen Terrasse, in absoluter Ruhelage.

Kinder spielen im Garten, umgeben von Natur und am Nachmittag geht es an den nahe gelegenen gemeindeeigenen Badesee. An Wochenenden laden Sie zum Grillen ein und bei Sonnenuntergang genießen Sie ein gutes Glas vom Grünen Veltliner aus der Region!

Genau das bietet Ihnen Ihr idyllisches Eigenheim in Grafenwörth!

Bei diesem modernen Wohnprojekt entstehen vier Doppelhäuser mit jeweils 4,5 Zimmern auf zwei Ebenen und optimaler Raumaufteilung.

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit offener Küche (ca. 36 m<sup>2</sup>) und Zugang in den Garten – der ideale Platz für gemütliche Abende mit Ihren Liebsten. Dazu kommen ein Büro/Multiraum, ein Vorraum und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Die modernste Haustechnik mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung garantiert niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Hier verbinden sich moderne Architektur, nachhaltige Massiv-Holzbauweise und energieeffiziente Technik zu einem leistbaren Traumhaus für Familien und Paare.

Grafenwörth ist der Ort, der Ihnen eine ideale Mischung aus frischer Landluft und einer ausgezeichneten Nahversorgung bietet: weite Rad- und Wanderwege, Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung – und nicht zuletzt eine herzliche Nachbarschaft.

Häuser, die mehr sind als vier Wände!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <6.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap