

**Wohnen wo andere Urlaub machen!**



**Objektnummer: 7191/208**

**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>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	47,95 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>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dukes**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien



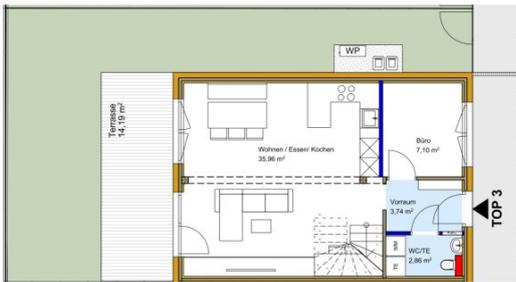


WEISE BAU WOHNBAU

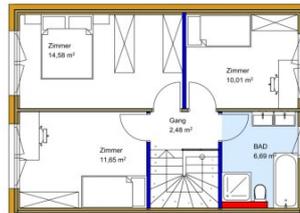
St. Johann  
Grafenwörth

NUTZFLÄCHEN TOP 3:

Erdgeschoss	49,66 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	45,41 m <sup>2</sup>
Stiege	3,78 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche gesamt	98,85 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,19 m <sup>2</sup>
Garten	47,95 m <sup>2</sup>
GST Fläche	121,75 m <sup>2</sup>



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ÜBERSICHT | 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 Badensee. 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