

**Ab in´s neue Zuhause!**



**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>	359.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dukes**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien



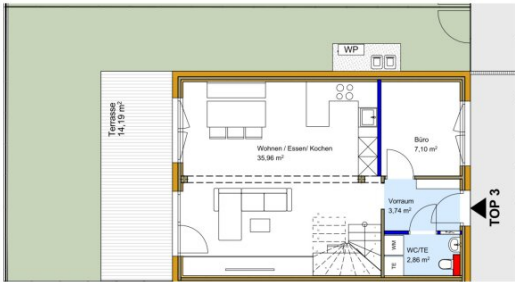


WEISE BAU WOHNBAU

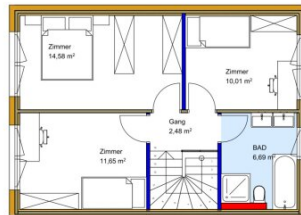
St. Johann  
Grafenwörth

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

## Ab in` neue Zuhause!

**Sie wollen:** Raus aus der Stadt oder ihrer Wohnung, einen Garten, ein gutes Klima und ein lebenswertes Umfeld?

**Sie suchen:** Ein leistbares Eigenheim mit sehr niedrigen Energiekosten?

Genau das bietet Ihnen Ihr neues Eigenheim in St Johann / Grafenwörth!

Bei diesem modernen Doppelhaus / Wohnprojekt entstehen acht Wohneinheiten mit optimaler Raumaufteilung.

## Hilights

- 4,5 Zimmer
- Hochwertige Ausstattung
- Große Terrasse und Garten
- Wärmepumpe mit Fußboden Heizung
- Vorbereitung für PV-Anlage
- Parkplatz mit Option E-Tankstelle
- Niedrig Energie Bauweise
- Nachhaltiger Holz-Massivbau

**Im Erdgeschoß** erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und den Garten. Dazu kommt ein Büro/Multiraum, ein Vorraum und ein Gäste-WC.

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

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

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

Vereinbaren sie einen Beratungstermin und überzeugen sie sich von diesem großartigen Angebot!

Ich freue mich über ihren Anruf!

Peter Dukes

0699 1444 0141

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

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