

# **Modernes Niedrigenergie-Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1751/167**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	45,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

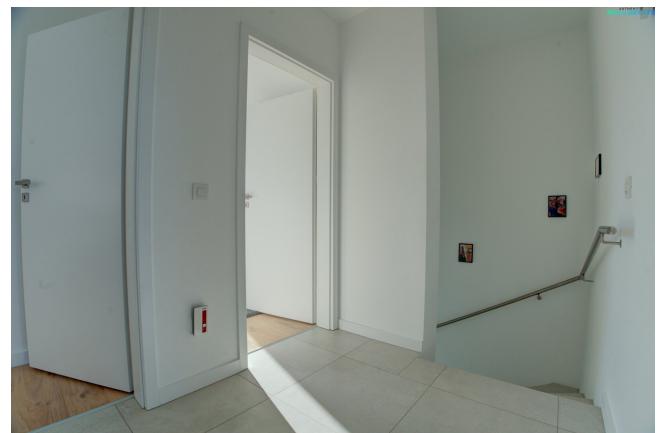


### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien













AUTHENTC  
**REAL ESTATE**

# Objektbeschreibung

In ruhiger, grüner Wohnlage befindet sich dieses moderne **Niedrigenergie-Reihenhaus in Ziegelmassivbauweise**, Teil einer exklusiven **3er-Reihenhausanlage**.

Das Haus bietet **101 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen** mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung – ideal für Paare oder Familien. Errichtet **2020/2021**, **Erstbezug November 2022**, daher **neuwertig und äußerst gepflegt**.

## Raumaufteilung & Highlights:

- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit voll ausgestatteter Küche
- Direkter Zugang zur **südseitigen Terrasse und zum Garten**
- 3 Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche & WC
- Separates WC, Abstellraum & Technikraum
- Zwei Autoabstellplätze

## Ausstattung:

- BUS-System für Licht & Rollläden
- Elektrische Außenrollläden & Insektenenschutz
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (2,4 kWp)
- Glasfaser- & SAT-Anschluss
- Automatische Gartenbewässerung

## Lage:

Grafenwörth überzeugt durch **hohe Lebensqualität**, Nähe zu **Tulln, Krems und Wien**, sehr gute **Infrastruktur** (Einkauf, Schulen, Ärzte) sowie vielfältige **Freizeitmöglichkeiten** in den

Donauauen und der Weinregion Wagram. Direkter Anschluss an die **S5**.

#### **Sonstiges:**

- Selbstverwaltete WEG – **keine Hausverwaltungskosten**
- Monatliche Rücklage: € 193,69

Ein modernes, energieeffizientes Zuhause in ruhiger Lage – **einziehen & wohlfühlen**.

**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](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <7.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

##### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

##### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap