

Modernes Niedrigenergie-Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage



Objektnummer: 1751/167

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,19 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	45,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

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













AUTHEN7IC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

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

Das Haus bietet **101 m² 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 & Insektenschutz
- 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