

# Leben im Grünen – moderne Neubau-Doppelhaushälfte in naturnaher Umgebung und Nähe zur Stadt Wien



Front-Visualisierung

**Objektnummer: 1939/162164**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3421 Höflein an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	527.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.972,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



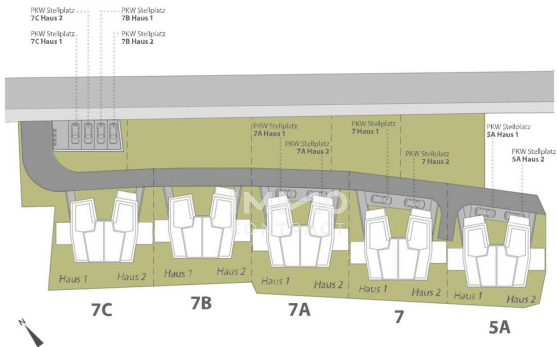
### Waltraud Männersdorfer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 11-12  
2130 Mistelbach

H +43 676/841 420 226







Lageplan



# Hauptstraße 7C

## Haus 1

### Wohnfläche

#### Erdgeschoss

1	Wohnzimmer	41,63 m <sup>2</sup>
2	Kochnische	9,18 m <sup>2</sup>
3	WC	2,62 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss

4	Vorraum	5,32 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	14,38 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	12,73 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	12,78 m <sup>2</sup>
8	Bad	6,71 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

9	Zimmer	14,10 m <sup>2</sup>
---	--------	----------------------

**119,45 m<sup>2</sup>**

### weitere Flächen

#### Untergeschoss

10	Gang	14,00 m <sup>2</sup>
11	Kellerfläche	12,02 m <sup>2</sup>
12	Kellerfläche	5,69 m <sup>2</sup>
13	Kellerfläche	16,06 m <sup>2</sup>
		<b>47,77 m<sup>2</sup></b>

#### Erdgeschoss

14	Terrasse	13,00 m <sup>2</sup>
----	----------	----------------------

#### Dachgeschoss

15	Dachterrasse	16,37 m <sup>2</sup>
----	--------------	----------------------

# 7C H1

0 1 2 3 4 5m

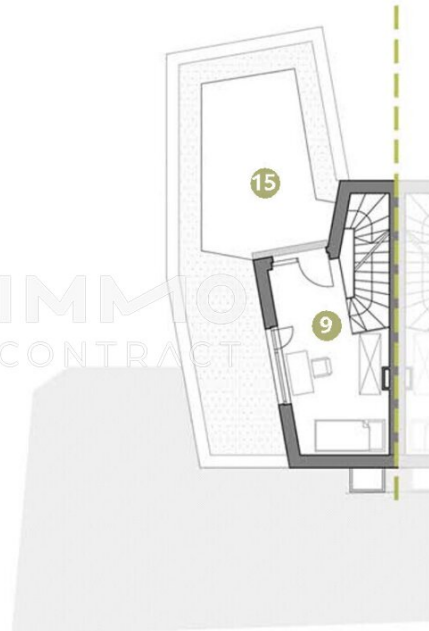


UNTERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

# 7C

Haus 1

LAGEPLAN

PKW Stellplatz direkt von der Hauptstraße erreichbar.

# Objektbeschreibung

HÖF10 - Wo Natur auf Nähe trifft.

Inmitten der Donaulandschaft von Höflein entsteht ein Wohnprojekt mit besonderem Anspruch an Qualität, Lage und Architektur. Willkommen in einem hochwertigen Wohnprojekt, das ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt Wien auf elegante Weise verbindet.

Das Projekt umfasst insgesamt zehn moderne Doppelhaushälften, die durch ein klar gegliedertes Wohnkonzept und großzügige Freiflächen überzeugen. Balkone und Terrassen schaffen wertvolle Rückzugsorte im Freien und unterstreichen den offenen, lichtdurchfluteten Charakter der Häuser. Die harmonische Architektur fügt sich dabei elegant in die Hanglage ein und eröffnet attraktive Ausblicke Richtung Donau.

Jede Wohneinheit bietet großzügige Wohnflächen mit ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Ebenen, die eine klare Trennung von Wohnen, Rückzug und Freizeit ermöglichen. Die moderne Haustechnik mit Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz.

Die belagsfertige Ausführung ermöglicht eine große Flexibilität – gestalten Sie Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen! Dieses Projekt vereint modernes Design, durchdachte Grundrisse und eine außergewöhnliche Lage zu einem Wohnangebot mit hoher Qualität und langfristigem Wert.

Ein Ort für Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt Wien schätzen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap