

Hochwertiges Reihenhaus mit Top Ausstattung - sofort beziehbar!



Außenansicht

Objektnummer: 8164/2697

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,28 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	136,66 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	487.000,00 €
Provisionsangabe:	

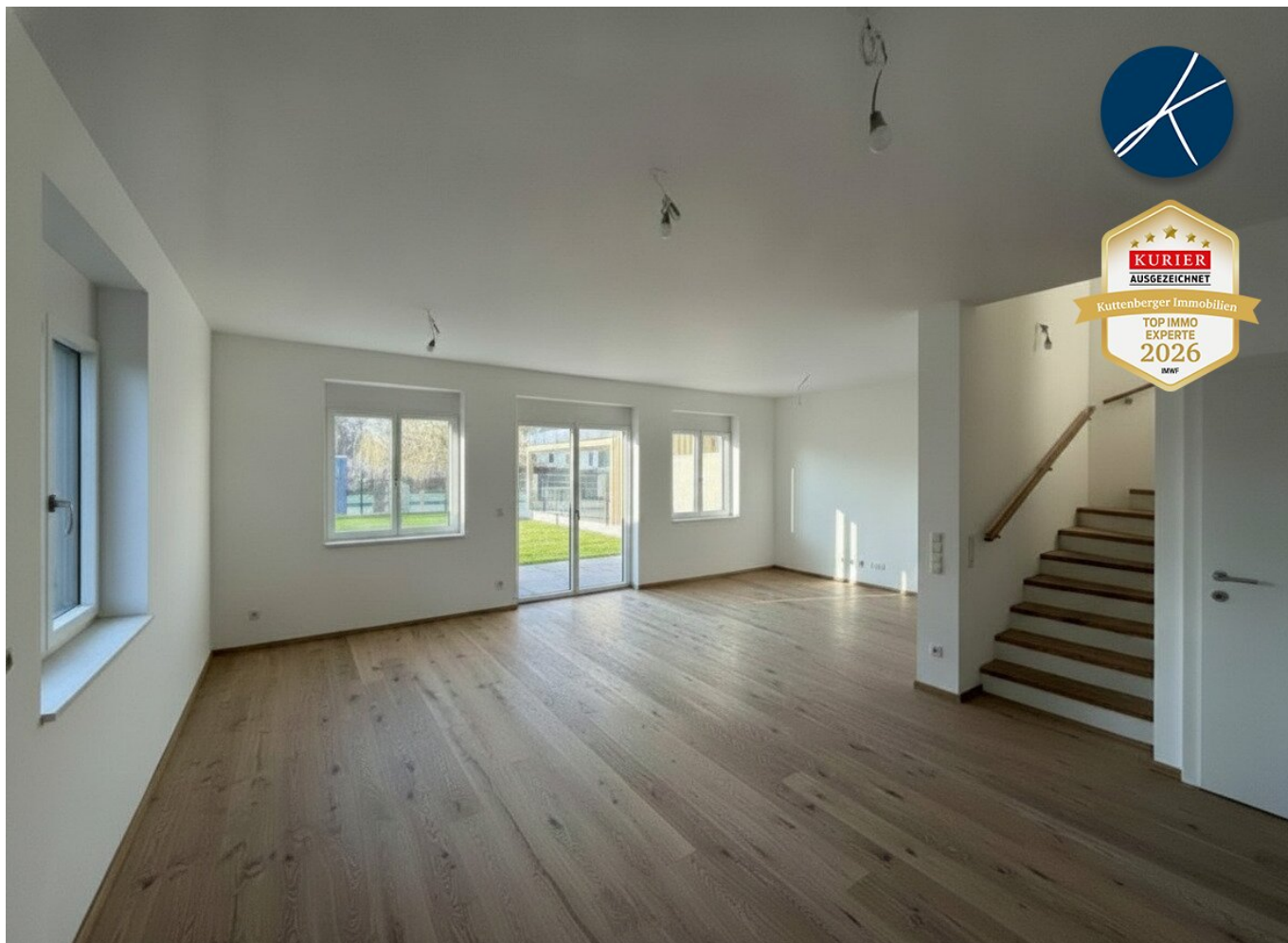
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Hofstetter

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems







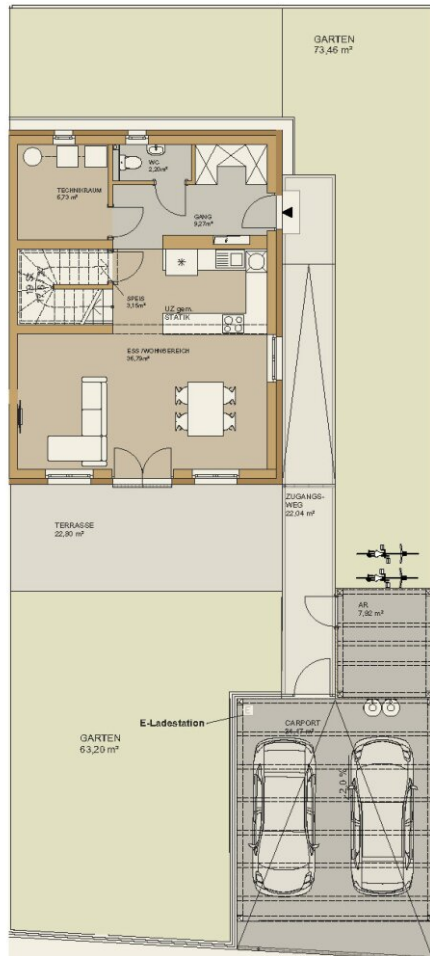
WOHNEN IM KORNFELD
Am Südhang des Lebens



- moderner Wohnkomfort in einer familienfreundlichen Umgebung
- nachhaltige und energieeffiziente Bauweise

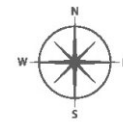
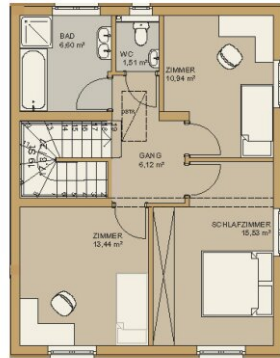
JETTSdorf/GRAFENWÖRTH
Schulgasse

EG



Haus 5

OG



ÜBERSICHT



Objektbeschreibung

Modernes Zuhause in absolut ruhiger Lage - Gemeinde Grafenwörth

Bezugsfertig !

In absolut ruhiger Lage präsentiert sich eine hochwertige Reihenhausanlage mit insgesamt sieben modernen Einheiten. Die Häuser verfügen über eine eigenständige Außenmauer, was sie zu baulich selbstständigen Wohneinheiten macht.

Das Projekt verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer naturnahen Umgebung und bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die großzügiges **Wohnen im Grünen** mit guter Anbindung schätzen.

Die Häuser überzeugen durch **durchdachte Grundrisse**, helle Wohnräume und private Freiflächen. Großzügige **Terrassen** und **Eigengärten** schaffen zusätzlichen Lebensraum im Freien und laden zum Entspannen ein. Gleichzeitig sorgt eine moderne **Ziegel-Massivbauweise** mit hochwertiger Ausstattung für langlebige Wohnqualität und ein angenehmes Wohnklima.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine **nachhaltige und energieeffiziente Bauweise** gelegt. Die Beheizung erfolgt über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Fußbodenheizung, ergänzt durch **Photovoltaikanlagen** auf den Dächern. Diese Kombination ermöglicht eine moderne und zukunftsorientierte Energieversorgung.

Auch im Außenbereich bietet das Projekt hohen Wohnkomfort: Zu jeder Einheit gehören ein **Carport mit zwei PKW-Stellplätzen**, vorbereitete **E-Ladestellen** sowie praktische **Abstellräume**. Die Gärten werden begrünt und bieten ausreichend Platz für Freizeit, Familie und Erholung.

Die Lage in der Marktgemeinde Grafenwörth verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl Krems als auch Wien bequem erreichbar.

Das Projekt steht für modernes, nachhaltiges Wohnen in einer lebenswerten Region – ein Zuhause, das Ruhe, Natur und zeitgemäßen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet.

Das Projekt besteht aus sieben Einheiten:

Haus 1: Wohnfläche 128,58 m² / 4,5 Zimmer / Kaufpreis 557.000,-

Haus 2: Wohnfläche 128,63 m² / 4,5 Zimmer / Kaufpreis 557.000,-

Haus 3: Wohnfläche 112,28 m² / 4 Zimmer / Kaufpreis 487.000,-

Haus 4: Wohnfläche 141,30 m² / 4,5 Zimmer / Kaufpreis 547.000,-

Haus 5: Wohnfläche 112,28 m² / 4 Zimmer / Kaufpreis 487.000,-

Haus 6: Wohnfläche 128,58 m² / 4,5 Zimmer / **VERKAUFT**

Haus 7: Wohnfläche 128,58 m² / 4,5 Zimmer / **VERKAUFT**

Haus 5

Haus 5 ist als rechtes Reihenendhaus konzipiert und bietet eine kompakte und funktionale Raumaufteilung mit **ca. 112,28 m² Wohnnutzfläche**. Der helle **Wohn- und Essbereich mit rund 36,8 m²** bildet das Herzstück des Hauses und ermöglicht direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Ergänzend im EG stehen eine Speis, ein Technikraum mit zusätzlicher Dusche und praktische Abstellflächen zur Verfügung.

Die **Terrasse mit ca. 22,8 m²** sowie der **Eigengarten mit rund 136,7 m²** erweitern den Wohnraum ins Freie. Zwei Carport-Stellplätze sowie ein Abstellraum sind ebenfalls Bestandteil dieser Einheit.

Eckdaten:

- Wohnnutzfläche: ca. **112,28 m²**
- Zimmer: **4 Zimmer**
- Terrasse: ca. **22,8 m²**
- Garten: ca. **136,66 m²**
- Carport: **2 Stellplätze**
- Abstellraum: ca. **7,92 m²**

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap