

# "Wohnen im Kornfeld" - Haus 4 - SCHLÜSSELFERTIG!



**Objektnummer: 8164/2696**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	141,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	122,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	547.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.692,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Hofstetter**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet





KI-bearbeitet



# WOHNEN IM KORNFELD

Am Südhang des Lebens

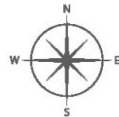
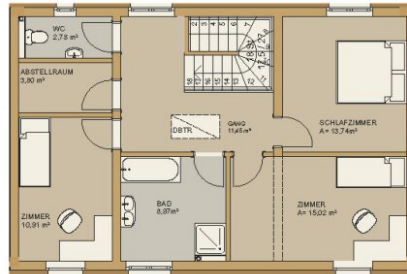


- moderner Wohnkomfort in einer familienfreundlichen Umgebung
- nachhaltige und energieeffiziente Bauweise

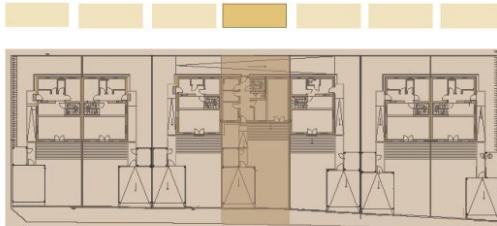
JETTS DORF / GRAFENWÖRTH  
Schulgasse

# Haus 4

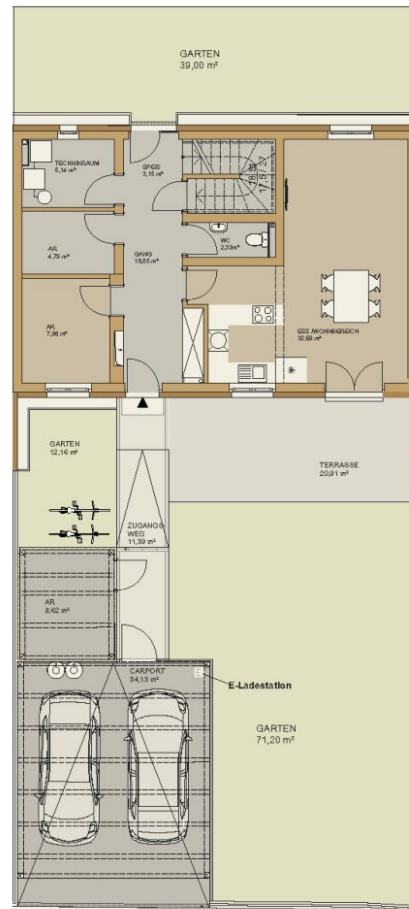
OG



ÜBERSICHT



EG



# Objektbeschreibung

## Wohnen im Kornfeld – modernes Zuhause in Jettsdorf bei Grafenwörth

**Bezugsfertig ab 04/2026!**

In ruhiger Lage der Schulgasse in **Jettsdorf** bei Grafenwörth entsteht mit dem Wohnprojekt „**Wohnen im Kornfeld**“ eine hochwertige **Reihenhausanlage** mit insgesamt sieben modernen Einheiten. 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.

„**Wohnen im Kornfeld**“ **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 m<sup>2</sup> / 4,5 Zimmer / Kaufpreis 557.000,-

Haus 2: Wohnfläche 128,63 m<sup>2</sup> / 4,5 Zimmer / Kaufpreis 557.000,-

Haus 3: Wohnfläche 112,28 m<sup>2</sup> / 4 Zimmer / Kaufpreis 487.000,-

Haus 4: Wohnfläche 141,30 m<sup>2</sup> / 4,5 Zimmer / Kaufpreis 547.000,-

Haus 5: Wohnfläche 112,28 m<sup>2</sup> / 4 Zimmer / Kaufpreis 487.000,-

Haus 6: Wohnfläche 128,58 m<sup>2</sup> / 4,5 Zimmer / VERKAUFT

Haus 7: Wohnfläche 128,58 m<sup>2</sup> / 4,5 Zimmer / VERKAUFT

## Haus 4

Diese Einheit ist als Reihenmittelhaus konzipiert und zählt mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 141,30 m<sup>2</sup>** zu den größten Einheiten der Anlage. Der offene **Wohn- und Essbereich mit ca. 32,7 m<sup>2</sup>** bildet den Mittelpunkt des Hauses und führt direkt auf die Terrasse und in den Garten. Im Erdgeschoss befindet sich überdies auch ein kleines Zimmer mit 7,98 m<sup>2</sup> (Abstellraum), welches als Arbeitszimmer oder kleines Gästezimmer Verwendung finden könnte.

Im Obergeschoss stehen **drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung. Mehrere Abstellräume sowie ein Technikraum (im EG) mit zusätzlicher Dusche bieten praktische Stauraummöglichkeiten.

Die **Terrasse mit ca. 20,9 m<sup>2</sup>** und der **Eigengarten mit rund 122,4 m<sup>2</sup>** bieten zusätzlichen Freiraum. Zwei PKW-Stellplätze im Carport sowie ein separater Abstellraum gehören ebenfalls zur Einheit.

### Eckdaten:

- Wohnnutzfläche: ca. **141,30 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **4,5 Zimmer (inkl. Arbeitsraum im EG)**
- Terrasse: ca. **20,91 m<sup>2</sup>**
- Garten: ca. **122,36 m<sup>2</sup>**
- Carport: **2 Stellplätze**
- Abstellraum: ca. **8,62 m<sup>2</sup>**

\* \* \* \* \*

**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](http://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