Hochwertige Doppelhaushälfte mit Top Ausstattung - sofort beziehbar!



Straßenansicht Haus rechts

Objektnummer: 8164/2694

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,63 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	123,74 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	557.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Hofstetter

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems


Gestaltungsidee


Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?


KI-bearbeitet


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026


KI-bearbeitet


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026

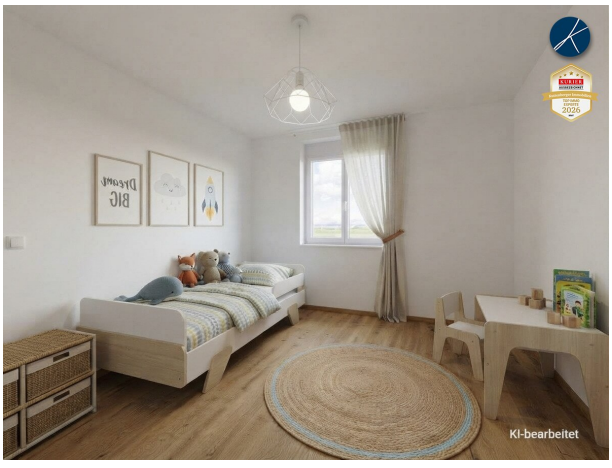

KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
IMWF
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

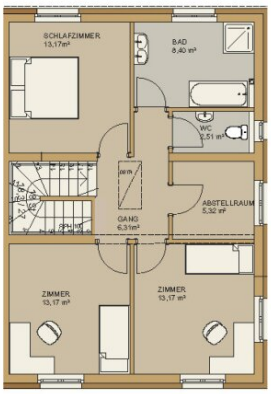

KI-bearbeitet


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
IMWF



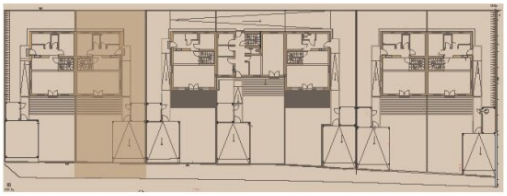
Haus 2

OG

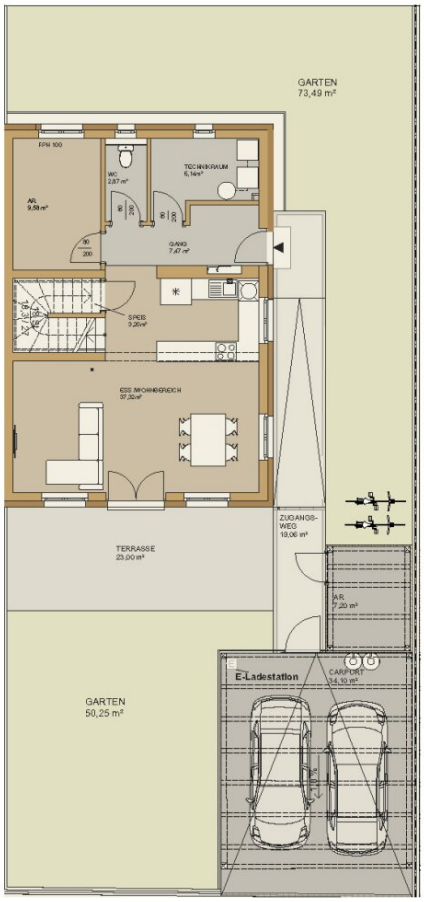




ÜBERSICHT



EG



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 2

Diese Einheit ist als rechte Doppelhaushälfte konzipiert und überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung und einer **Wohnnutzfläche von ca. 128,63 m²**. Der offene **Wohn- und Essbereich mit rund 37 m²** bildet das kommunikative Zentrum des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich überdies noch ein kleines Zimmer mit 9,58 m² (Abstellraum), welches beipielsweise als Büro oder kleines Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss stehen **drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Ergänzend sorgen im EG eine Speis, ein Technikraum mit zusätzlicher Dusche und Abstellflächen für zusätzlichen Stauraum.

Der **Eigengarten mit rund 123,7 m²** und die **Terrasse mit ca. 23 m²** erweitern den Wohnraum ins Freie. Zum Haus gehören **zwei Carport-Stellplätze** sowie ein praktischer Geräteraum.

Eckdaten:

- Wohnnutzfläche: ca. **128,63 m²**
- Zimmer: **4,5 Zimmer (inkl. Arbeitsraum im EG)**
- Terrasse: ca. **23 m²**
- Garten: ca. **123,7 m²**
- Carport: **2 Stellplätze**

- Abstellraum: ca. **7,2 m²**

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **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)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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