

## **Moderner Bungalow auf großem Grundstück & Nebenhaus**



**Objektnummer: 1519/130**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems







# Objektbeschreibung

## ? **Moderner, sonniger Bungalow (BJ 2020) mit großem Grundstück**

Dieser hochwertige, **barrierefreie Bungalow** überzeugt durch moderne Bauweise, durchdachtes Raumkonzept und niedrige Betriebskosten. Perfekt für Familien, Ruhesuchende oder als Kombination aus Wohnen & Arbeiten.

### ? **Die Highlights auf einen Blick:**

? **148 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

?? **5 zentral begehbare Zimmer**

? **1131 m<sup>2</sup> Grundstück**

?? **150 m<sup>2</sup> Terrasse**

? **Holzriegelbauweise mit Massivholzdecke**

? **Barrierefrei**

### ? **Energie & Technik:**

? Wärmepumpe

?? Photovoltaikanlage **17 kWp (38 Paneele)**

? Stromspeicher **30 kW**

? Sehr geringe Stromkosten

? E-Ladestation für PKW

? Alarmanlage vorbereitet

### ? **Ausstattung:**

?? Moderne offene **Markenküche**

? 2 WC

? 2 PKW-Stellplätze

? Durchdachte Raumaufteilung (alle Zimmer zentral begehbar)

?? Ruhige Lage mit viel Privatsphäre

? **Zusätzlich: Nebenhaus am Grundstück (nicht benutzungsbewilligt)**

? Baujahr 1978

? ca. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche

? Fenster 2017 erneuert

? Ideal geeignet für:

? Büro / Praxis

? Personal- oder Gästewohnung

? Vermietung

? **Fazit:**

Eine seltene Kombination aus **modernem Wohnen, Energieeffizienz und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit** in ruhiger Lage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap