Doppelhaushälfte in Ruhelage Erstbezug mit Klimaanlage und Stellplätze



Objektnummer: 5315

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwergfeldgasse 22
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3435 Dürnrohr
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	240,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.701,00 €
Kaltmiete (netto)	1.470,00 €
Kaltmiete	1.540,00 €
Miete / m²	11,78 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	161,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Bergmann














redbloc
LANDAA


LANDAA


redbloc
redbloc
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

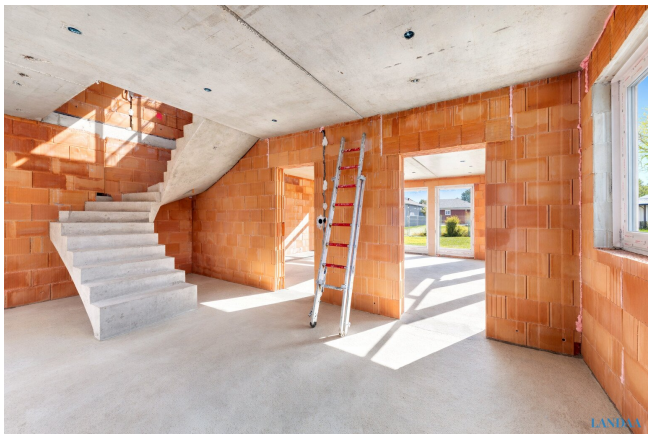

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

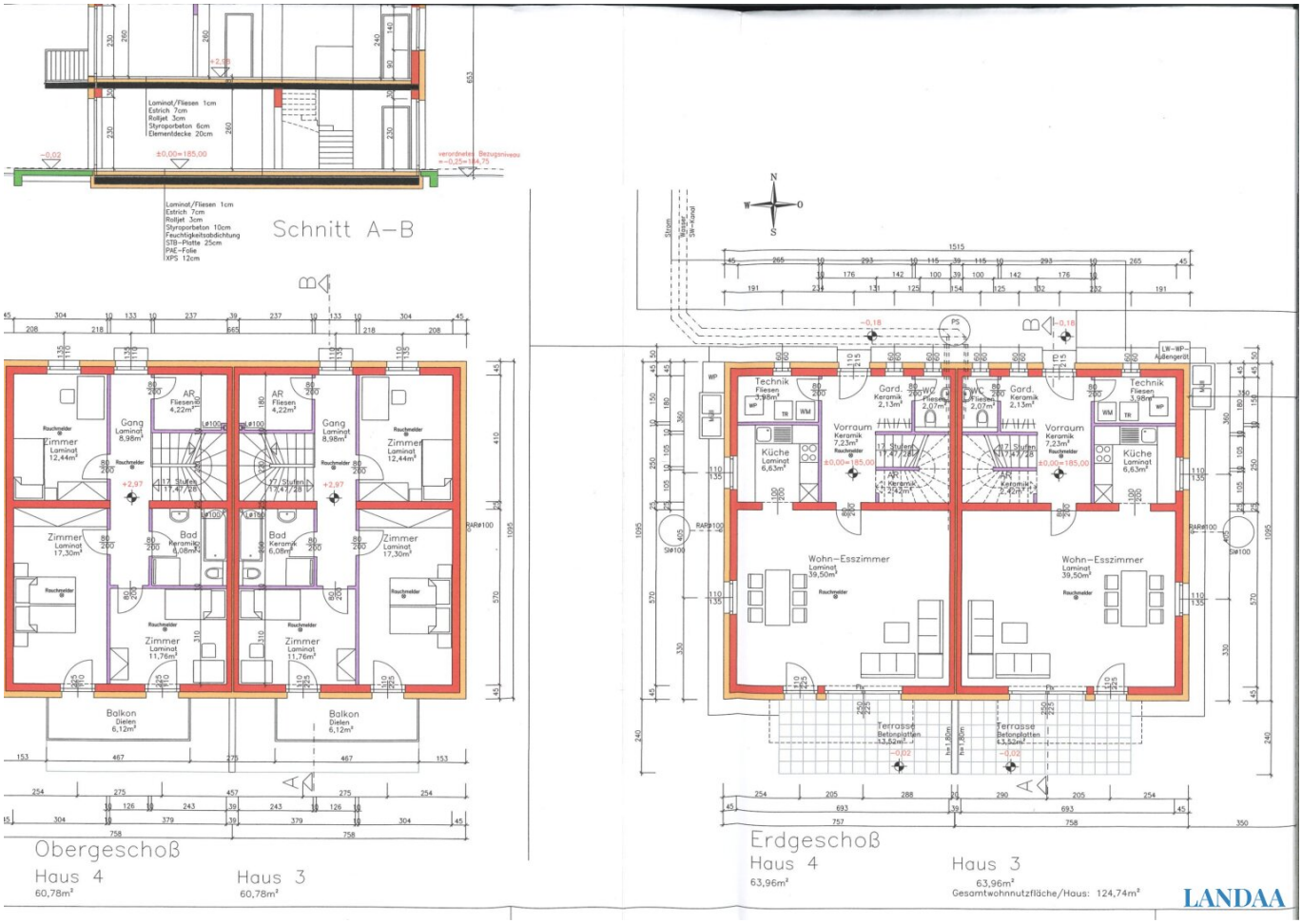

LANDAA

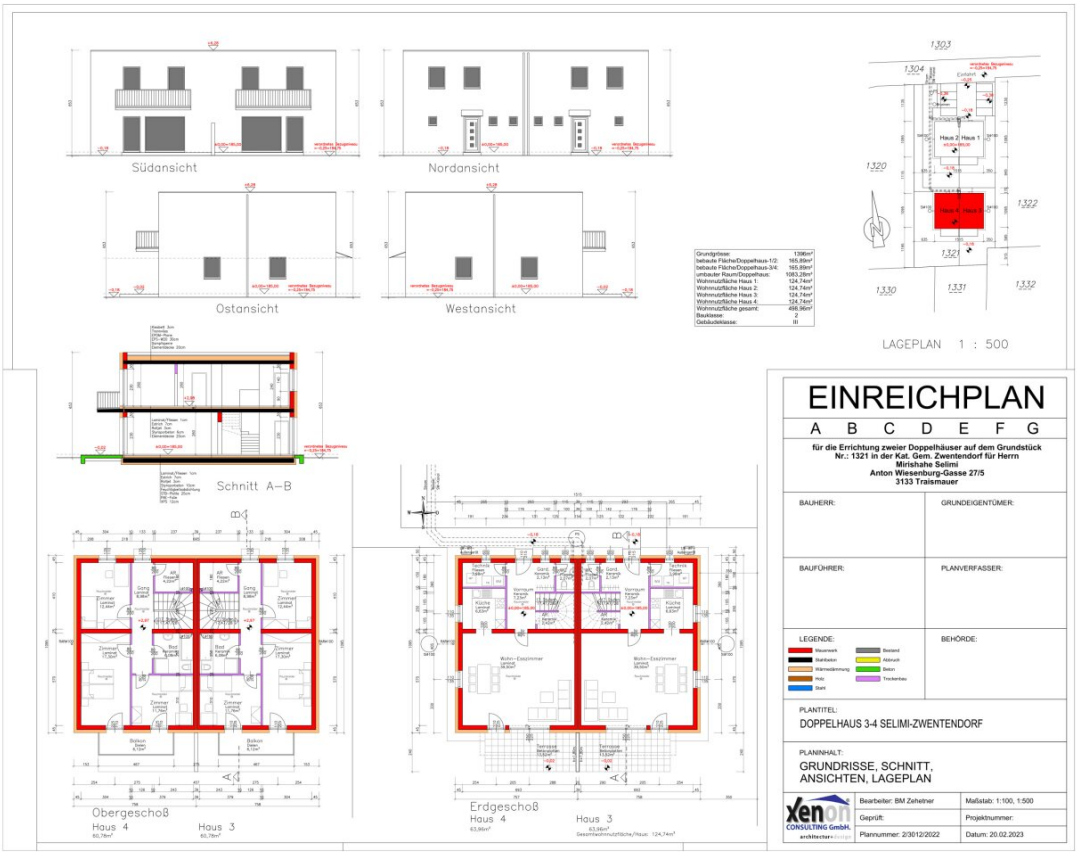


	1396m²
-1/2:	165,89m²
-3/4:	165,89m²
:	1083,28m³
	124,74m²
	124,74m²
	124,74m²
	124,74m²
	498,96m²
	2
	III

LAGEPLAN 1 : 500

LANDAA


Laminat/Fliesen 1cm
Estrich 7cm
Rolljet 3cm
Styroporbeton 6cm
Elementdecke 20cm
±0,00=185,00
Laminat/Fliesen 1cm
Estrich 7cm
Rolljet 3cm
Styroporbeton 10cm
Feuchtigkeitsabdichtung
STB-Platte 25cm
PAE-Folie
XPS 12cm
Schnitt A–B
Obergeschoß
Haus 4
60,78m²
Haus 3
60,78m²
Erdgeschoß
Haus 4
63,96m²
Haus 3
63,96m²
Gesamtwohnnutzfläche/Haus: 124,74m²
LANDAA


Südansicht
Nordansicht
Ostansicht
Westansicht
Grundgrösse: 1396m²
bebaute Fläche/Doppelhaus-1/2: 165,89m²
bebaute Fläche/Doppelhaus-3/4: 165,89m²
umbauter Raum/Doppelhaus: 1063,28m³
Wohnnutzfläche Haus 1: 124,74m²
Wohnnutzfläche Haus 2: 124,74m²
Wohnnutzfläche Haus 3: 124,74m²
Wohnnutzfläche Haus 4: 124,74m²
Wohnnutzfläche gesamt: 498,96m²
Bauklasse: 2
Gebäudeklasse: III
1303
1304
1320
1322
1321
1330
1331
1332
Haus 2
Haus 1
Haus 4
Haus 3
LAGEPLAN 1 : 500
Schnitt A–B
Obergeschoß
Haus 4
Haus 3
Erdgeschoß
Haus 4
Haus 3
EINREICHPLAN
A B C D E F G
für die Errichtung zweier Doppelhäuser auf dem Grundstück
Nr.: 1321 in der Kat. Gem. Zwentendorf für Herrn
Mirishahe Selimi
Anton Wiesenburg-Gasse 27/5
3133 Traismauer
BAUHERR:
GRUNDEIGENTÜMER:
BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER:
LEGENDE:
Mauerwerk
Stahlbeton
Wärmedämmung
Holz
Stahl
Bestand
Abbruch
Beton
Trockenbau
BEHÖRDE:
PLANTITEL:
DOPPELHAUS 3-4 SELIMI-ZWENTENDORF
PLANINHALT:
GRUNDRISSE, SCHNITT,
ANSICHTEN, LAGEPLAN
Xenon
CONSULTING GmbH.
Bearbeiter: BM Zeheitner
Maßstab: 1:100, 1:500
Geprüft:
Projektnummer:
Plannummer: 2/3012/2022
Datum: 20.02.2023

LANDAA

Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von **Dürnrohr bei Zwentendorf an der Donau** entstehen zwei moderne Doppelhäuser, die durch hochwertige Bauweise, zeitgemäße Architektur und energieeffiziente Haustechnik überzeugen.

Die Häuser bieten eine ideale Kombination aus Komfort, Nachhaltigkeit und durchdachter Raumplanung. Mit insgesamt **4 Zimmern**,, eigenen Brunnen , großzügigen Wohnbereichen und **zwei PKW-Stellplätzen pro Haus, Klimaanlage** Vorbereitung für E Ladestation am Parkplatz

Die Highlights auf einen Blick

- Zwei moderne Doppelhäuser
- **4 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- Wohnfläche mit großzügigem Wohn-Essbereich
- **2 PKW-Stellplätze pro Einheit**
- Energieeffiziente **Luftwärmepumpe 6kw mit 300L Warmwasserspeicher**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- Helle und großzügige Wohnbereiche
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Eigenes Brunnenwasser
- Klimaanlage in allen Schlafzimmern plus Wohnzimmer
- Außenjalousien

Architektur & Wohnkonzept

Die Doppelhäuser überzeugen durch eine moderne Architektur mit klaren Linien und einer durchdachten Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnklima.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zum Gartenbereich. Die Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Die Kombination aus moderner Technik und effizienter Bauweise garantiert niedrige Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen.

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss:** Vorraum, Technikraum, WC, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche und Zugang zum Garten
- **Obergeschoss:** 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Abstellraum

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in **Dürnrohr**, einem Ortsteil der Marktgemeinde **Zwentendorf an der Donau** in Niederösterreich.

Die Lage überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten und Schulen
- Gastronomie
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Rad- und Spazierwege entlang der Donau

Durch die gute Verkehrsanbindung sind größere Städte wie **Tulln**, **St. Pölten** und **Wien** bequem erreichbar.

Grundstücksanteile: Haus1: 235,12m² Miete Brutto: 1701 € Kaufpreis : 429000€

Haus2: 255,50m² Miete Brutto: 1745 € Kaufpreis: 439000€

Haus3: 247,45m² Miete Brutto: 1777 € Kaufpreis: 459000€

Haus4: 321,88m² Miete Brutto: 1820 € Vermietet

Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung, um Ihr Traumobjekt und Ihr neues Eigenheim gemeinsam zu verwirklichen.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese schöne Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

Bilder teilweise KI-visualisiert – dienen der besseren Vorstellung der Nutzungsmöglichkeiten.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Rufen Sie mich an, ich informiere Sie gerne!

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.775m
Klinik <8.325m
Apotheke <3.625m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.625m

Nahversorgung
Supermarkt <1.575m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <3.550m

Sonstige
Geldautomat <1.650m
Bank <1.650m
Post <5.675m
Polizei <4.600m

Verkehr
Bus <200m

Bahnhof <2.425m
Autobahnanschluss <6.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap