

Doppelhaushälfte in Ruhelage Erstbezug



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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	240,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.745,00 €
Kaltmiete (netto)	1.510,00 €
Kaltmiete	1.580,00 €
Miete / m ²	12,11 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	165,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Bergmann

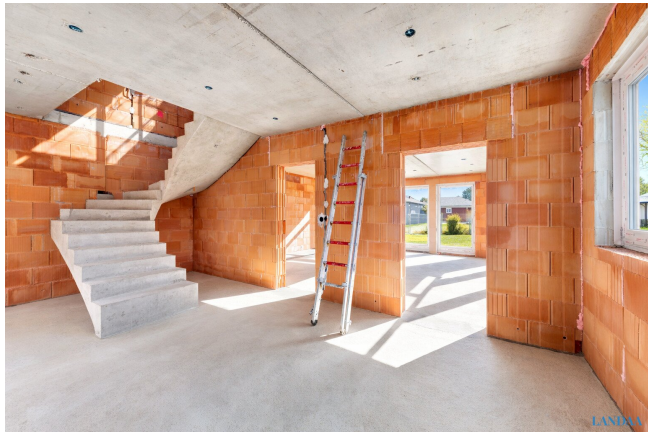


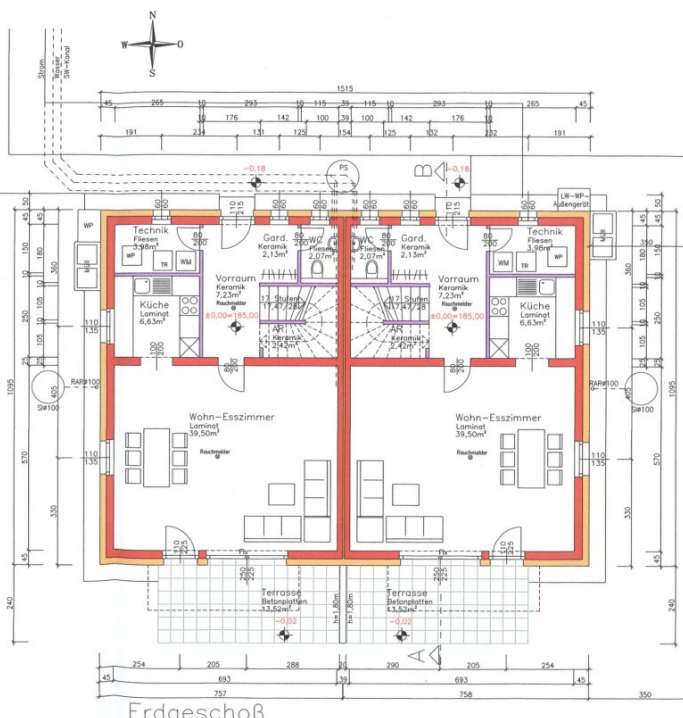
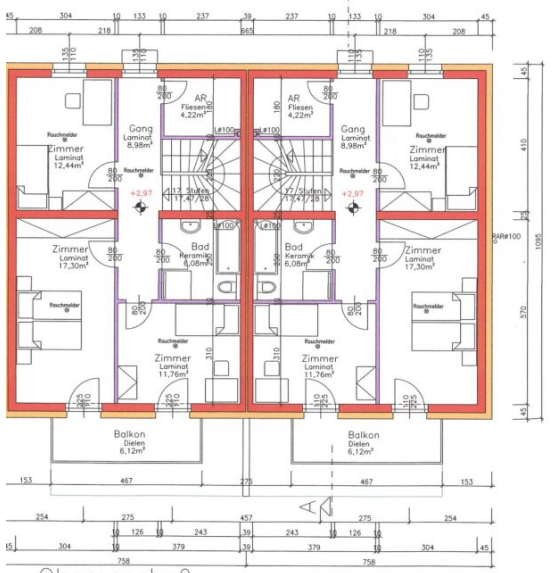
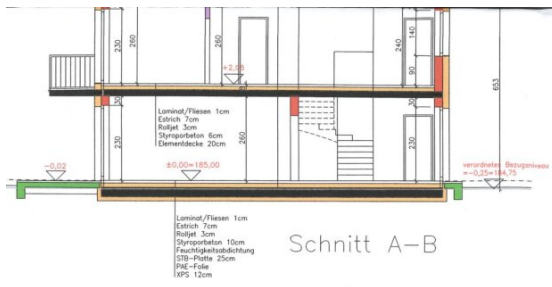


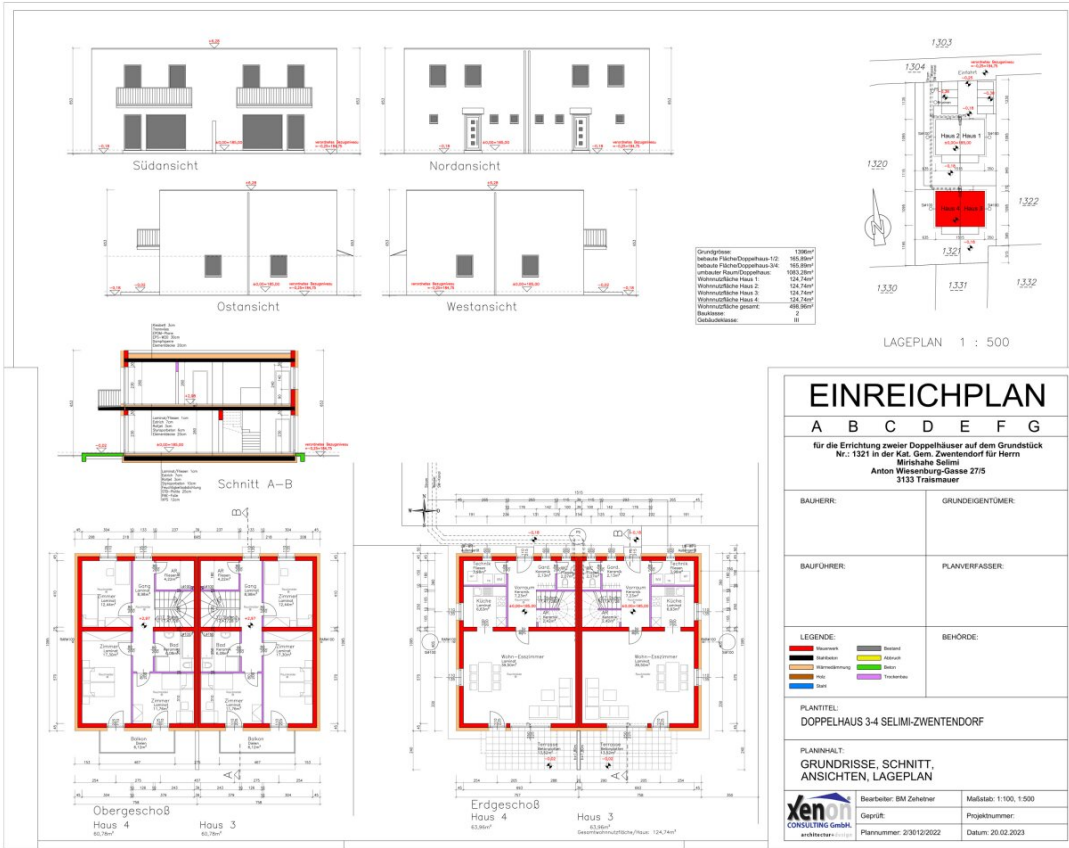












Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von **Dürnrroh 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** eignen sich die Immobilien perfekt für Anleger.

Weitere Fotos vom Baufortschritt folgen am 20.06.2026 .

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

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: 1745 €

Haus2: 255,50m² Miete Brutto: 1798 €

Haus3: 247,45m² Miete Brutto: 1777 €

Haus4: 321,88m² Miete Brutto: 1850 €

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