

## **Hochwertiger Neubau-Erstbezug: 5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Garten & Fernblick**



**Objektnummer: 1633/423**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	349.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.582,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wolfslehner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

T +436602168747

















**GRUNDRISS OG**

# Objektbeschreibung

## ? Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Der Neubau im Erstbezug bietet viel Platz für die ganze Familie und kombiniert Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.

## ? Highlights auf einen Blick

- Neubau / Erstbezug (Baujahr 2024)
- ca. **136 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf 2 Ebenen
- ca. **300 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **5 Zimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice
- großzügige **Terrasse (ca. 19,67 m<sup>2</sup>)**
- **3 Badezimmer** – optimal für mehrere Personen
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- energieeffizient: **HWB 40 (B), fGEE A+**
- **Carport + Stellplatz**
- **Garten mit Grünblick & Fernblick**

## ? Ausstattung & Wohnkomfort

- hochwertige **Böden (Parkett & Fliesen)**
- moderne **Bäder mit Fenster**
- angenehmes Raumklima durch **Klimaanlage**
- durchdachter Grundriss mit **Abstellräumen**
- ruhige Wohnlage mit wenig Lärmbelastung

## ? Baurechtliche Informationen

- **Baubewilligung:** 2024
- **Fertigstellungsanzeige / Benützungsbewilligung:** 2025
- **Grundstücksfläche gesamt:** ca. 600 m<sup>2</sup>
- **Grenzkataster:** Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen
- **Parifizierung:** Liegenschaft bereits parifiziert (klare Zuordnung der einzelnen Einheiten)

*Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mit Unterstützung von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder erstellt, um einen besseren Eindruck von den Möglichkeiten der Immobilie zu vermitteln. Sie zeigen teilweise Einrichtungsbeispiele oder optimierte Darstellungen und entsprechen nicht zwingend dem aktuellen Ist-Zustand.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap