

## Doppelhaushälfte in Ruhelage Erstbezug



**Objektnummer: 5354**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwergfeldgasse 22
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3435 Dürnrohr
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	240,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.886,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Bergmann**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien











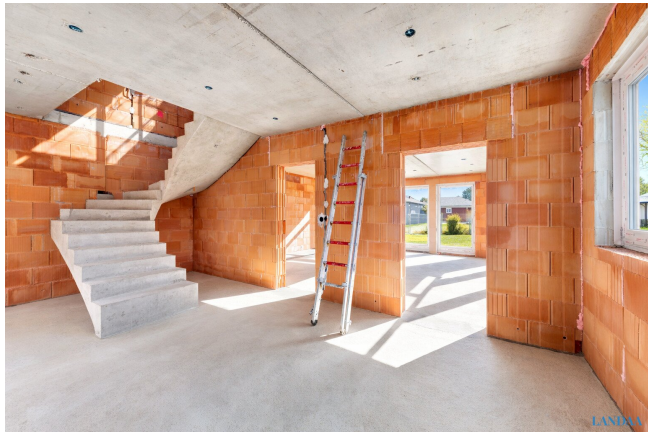
LANDAA

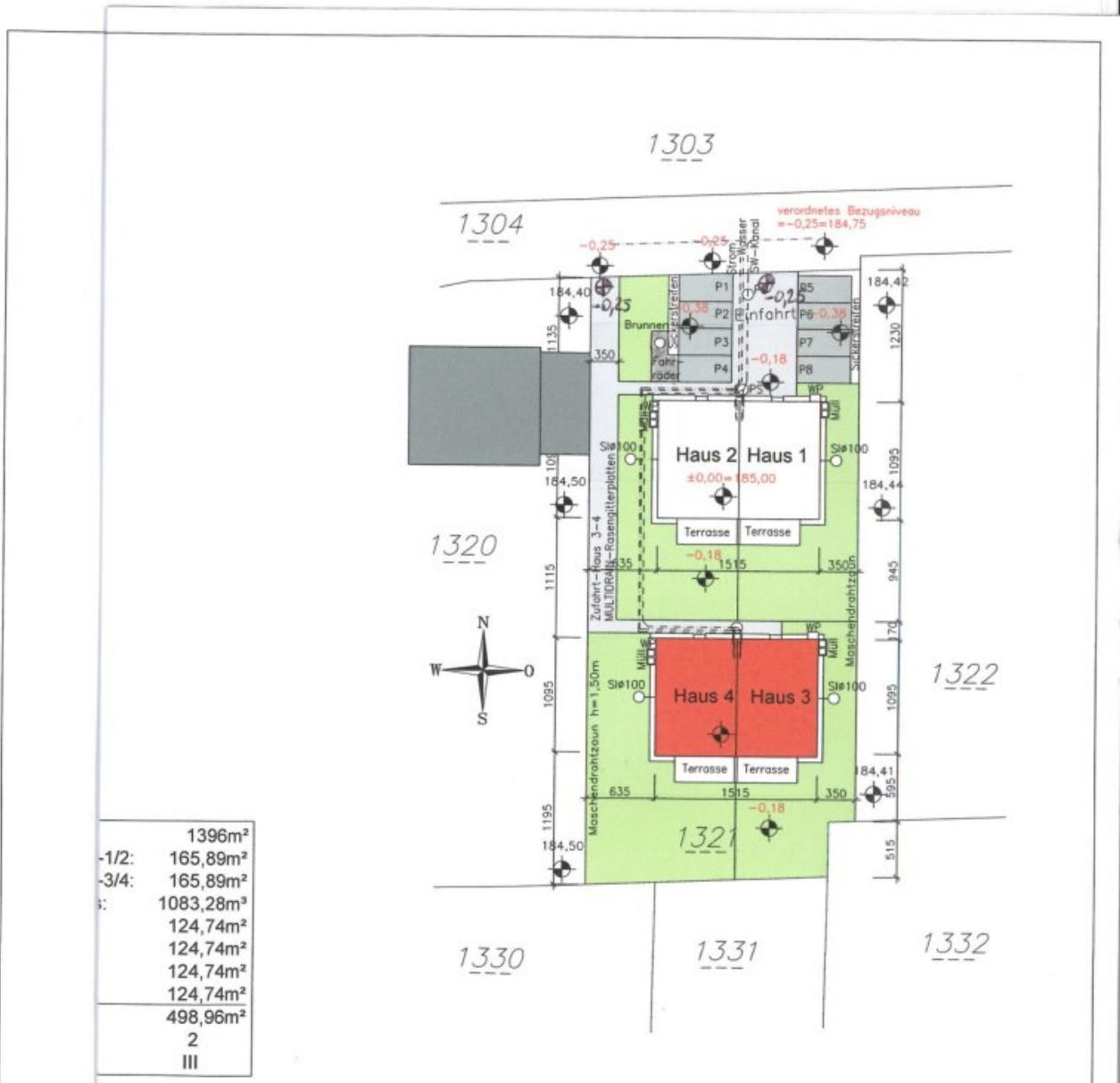


LANDAA



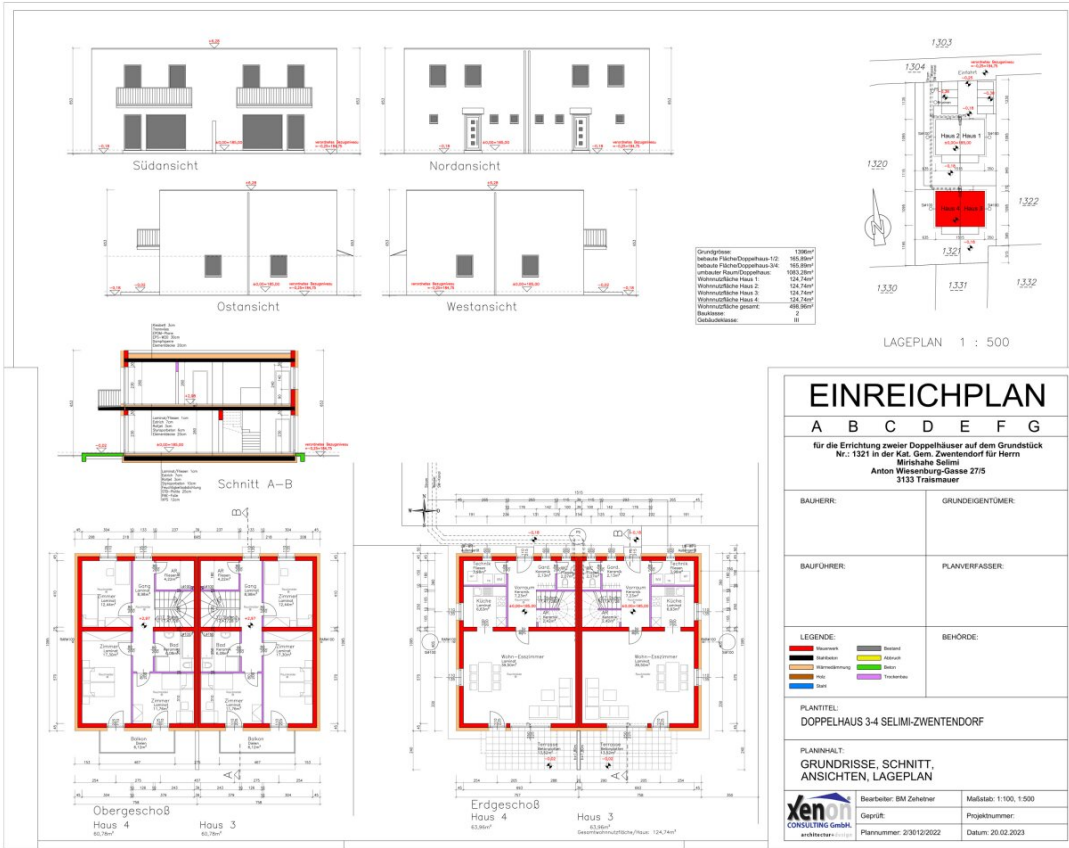
LANDAA





LAGEPLAN 1 : 500





## Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von **Dürnrrohr 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 Vermarktung dieser Immobilie erfolgt über einen digitalen Angebotsprozess. Der angegebene Preis dient als Ausgangspunkt und kann im Verlauf des Prozesses steigen.

[Doppelhaushälfte in Ruhelage Erstbezug - immo-billie](#)

### 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.

,Sonderwünsche wie **Carport** können besprochen werden.

## **Vorsorge-Modell-Haus – Neubau 2026 mit hoher Vermietbarkeit**

Dieses Neubauprojekt wurde gezielt als Vorsorge-Modell-Haus zur Vermietung konzipiert und bietet eine attraktive Kombination aus:

stabiler Nachfrage im Wiener Umland

energieeffizienter Bauweise

optimierten Betriebskosten

nachhaltiger Wertentwicklung

? Sachwertanlage mit langfristigem Vermietungspotenzial

Warum dieses Objekt besonders geeignet ist

? Hohe Vermietbarkeit

4-Zimmer-Haus statt Wohnung (sehr gefragt!)

Eigener Garten ? Premium-Mietsegment

Nähe Wien ? Pendlerzielgruppe

Ruhige Lage mit Lebensqualität

? Optimierte Renditebasis

Niedrige Betriebskosten durch:

Wärmepumpe

eigenen Brunnen

Versickerungssystem

Energieeffizienz ? steigende Nachfrage

? Bessere Nettorendite durch geringere Kostenstruktur

?? Nachhaltige Bauqualität

Massive Ziegelbauweise

Hervorragender Schallschutz (doppelte Trennwände)

Langlebige Konstruktion (Beton, EPDM-Dach)

? Minimiertes Instandhaltungsrisiko

? Modernes Heizsystem – starker Investmentfaktor

CHOFU Wärmepumpe mit R290 (zukunftsicher)

EHPA-zertifiziert & förderfähig (2026)

SG Ready (PV-kompatibel)

Vorlauf bis 75°C ? flexibel vermietbar

Sehr leise ? hohe Mieterzufriedenheit

? Zukunftssichere Energietechnik reduziert Leerstandrisiko

? Rendite-Szenario (Beispiel)

Annahme:

Monatliche Miete: € 1.450

Jahresmiete: € 17.400

Bruttorendite (netto Kaufpreis):

? 4,3 % p.a.

Grundstücksanteile: Haus1: 235,12m<sup>2</sup>

Haus2: 255,50m<sup>2</sup>

Haus3: 247,45m<sup>2</sup>

Haus4: 321,88m<sup>2</sup>

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.

Sie haben Interesse an den Doppelhäusern dann melden Sie sich bei uns ,und wir vereinbaren einen Termin bezüglich Bau und Ausstattungsbeschreibung sowie anderen Themen

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 familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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