# 5-Zimmer-Reihenendhaus in Orth/Donau – Haus 8, 31 m² Terrasse




**Objektnummer: 125**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hauptstraße 22 |
| **Art:** | Haus - Reihenendhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2304 Orth an der Donau |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 116,28 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 96,28 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 479.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.119,37 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Christopher Marton**

Seraphar GmbH


(c) ZOOM VP.AT






(c) ZOOM VP.AT

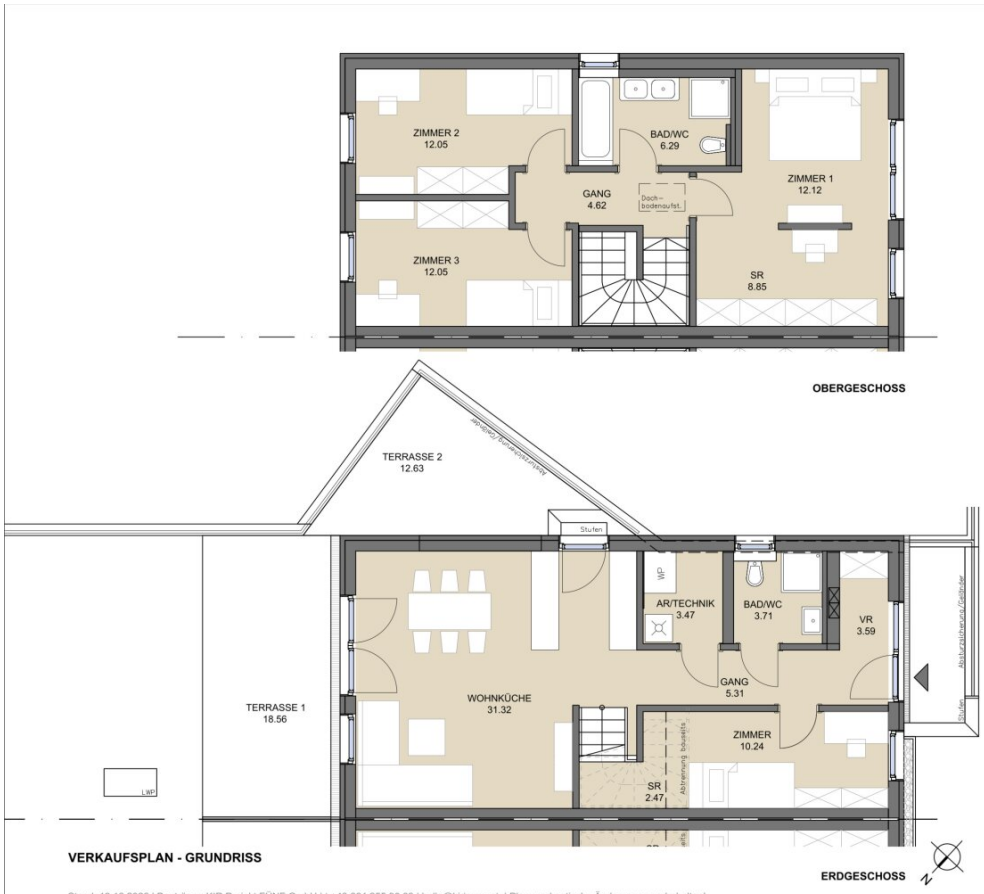





(c) ZOOM VP.AT




(c) ZOOM VP.AT




**VERKAUFSPLAN - GRUNDRISS**

Stand: 13.10.2026 | Bauträger: KIR Projekt FÜNF GmbH | t +43 664 255 96 69 | hallo@kirimmo.at | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!
Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubewilligten Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen) und sind für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.

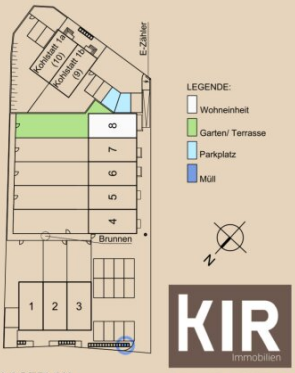
# REIHEN-/DOPPELHAUSANLAGE

2304 ORTH A.D. DONAU

Hauptstraße 22
Haus 8

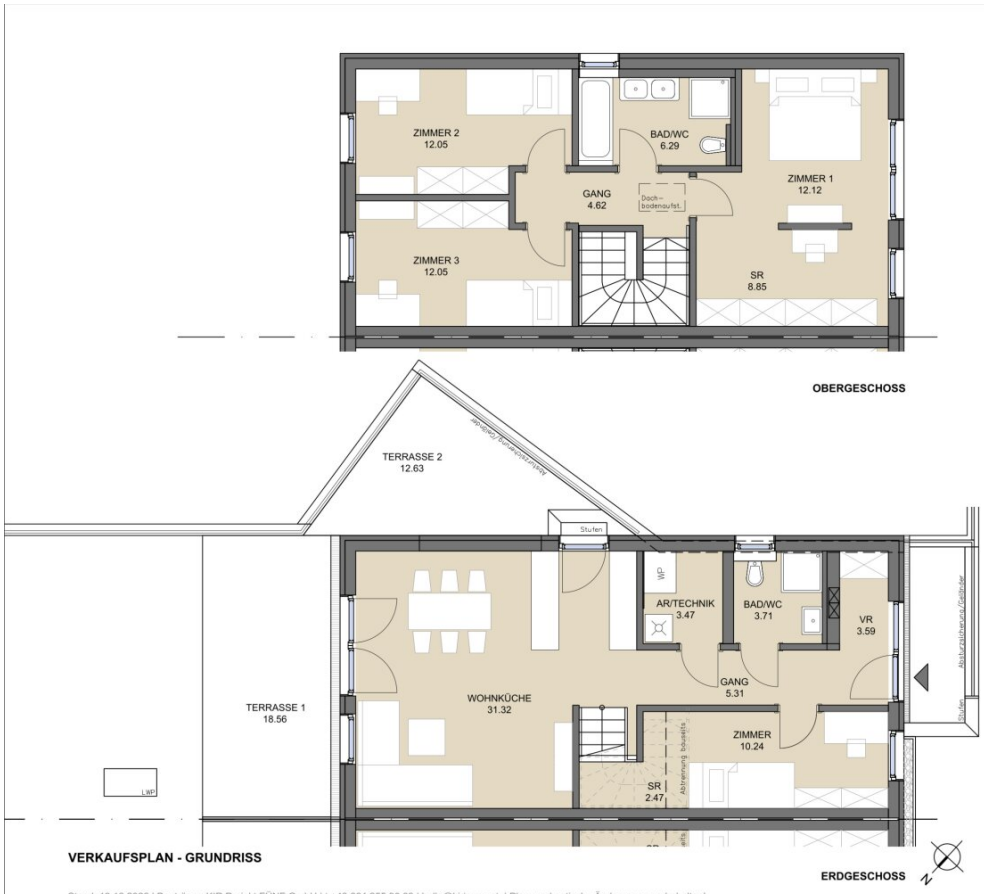
| RAUMAUFTEILUNG | m2 |
|---|---|
| ERDGESCHOSS | |
| VR | 3,59 |
| Gang | 5,15 |
| Bad/WC | 3,71 |
| Schrankraum | 2,47 |
| AR/Technik | 3,47 |
| Zimmer | 10,24 |
| Wohnküche | 31,23 |
| OBERGESCHOSS | |
| Zimmer 1 | 12,12 |
| Schrankraum | 8,85 |
| Zimmer 2 | 12,05 |
| Zimmer 3 | 12,05 |
| Bad/WC | 6,29 |
| Gang | 4,62 |
| **GESAMTFLÄCHE EG+OG** | **115,84** |
| Dachboden (unausgebaut) | 64,00 |

| AUSSENBEREICHE | m2 |
|---|---|
| Terrasse | 31,19 |
| Garten | 96,28 |




**LAGEPLAN**

KIR Immobilien
Erdberger Lände 46/C/6.5
1030 Wien
+43 664 255 96 69
hallo@kirimmo.at




**VERKAUFSPLAN - GRUNDRISS**

Stand: 13.10.2026 | Bauträger: KIR Projekt FÜNF GmbH | t +43 664 255 96 69 | hallo@kirimmo.at | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!
Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubewilligten Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen) und sind für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.

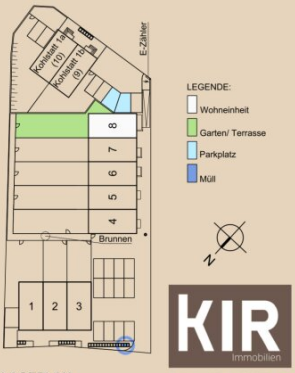
# REIHEN-/DOPPELHAUSANLAGE

2304 ORTH A.D. DONAU

Hauptstraße 22
Haus 8

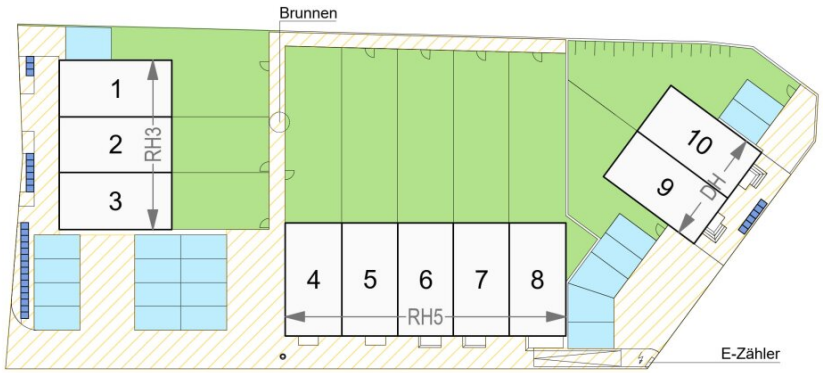
| RAUMAUFTEILUNG | m2 |
|---|---|
| ERDGESCHOSS | |
| VR | 3,59 |
| Gang | 5,15 |
| Bad/WC | 3,71 |
| Schrankraum | 2,47 |
| AR/Technik | 3,47 |
| Zimmer | 10,24 |
| Wohnküche | 31,23 |
| OBERGESCHOSS | |
| Zimmer 1 | 12,12 |
| Schrankraum | 8,85 |
| Zimmer 2 | 12,05 |
| Zimmer 3 | 12,05 |
| Bad/WC | 6,29 |
| Gang | 4,62 |
| **GESAMTFLÄCHE EG+OG** | **115,84** |
| Dachboden (unausgebaut) | 64,00 |

| AUSSENBEREICHE | m2 |
|---|---|
| Terrasse | 31,19 |
| Garten | 96,28 |




**LAGEPLAN**

KIR Immobilien
Erdberger Lände 46/C/6.5
1030 Wien
+43 664 255 96 69
hallo@kirimmo.at







**VERKAUFSPLAN - LAGE**

Stand: 2.6.2026 | Bauträger: KIR Projekt FÜNF GmbH | t +43 664 255 96 69 | hallo@kirimmo.at | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!
Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubewilligten Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen).
Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.

REIHEN-/DOPPELHAUSANLAGE
2304 ORTH A.D. DONAU

Hauptstraße 22
Gesamtlageplan

LEGENDE:

- Wohneinheit
- Garten/ Terrasse
- Parkplatz
- Müll
- Allgemein nutzbare Teile der Liegenschaft

KIR Immobilien
Laurenzerberg 2/1/1
1010 Wien
+43 664 255 96 69
hallo@kirimmo.at

# Objektbeschreibung

**Haus 8** schließt den Fünferblock ab und hat nur auf einer Seite ein Nachbarhaus. Die **Terrasse** ist mit 31,19 m² die größte der Anlage, daran schließt ein Eigengarten mit 96,28 m² an.

Im Erdgeschoß grenzt die **Wohnküche**, der größte Raum des Hauses, an die Terrasse; daneben liegen ein Zimmer für Arbeit oder Gäste, ein Bad mit WC und der Technikraum. Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer, ein zweites Bad mit WC und ein begehbarer Schrankraum.

Geheizt und im Sommer gekühlt wird mit einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe** über die Fußbodenheizung. Das Haus wird **belagsfertig** um € 479.000,– übergeben, schlüsselfertig kostet es € 538.000,–. Zwei Stellplätze gehören dazu.

**Für wen ideal?**

- **Wer gern draußen isst und Gäste hat**: Auf der Terrasse ist Platz für einen großen Tisch.

- **Familien mit Kindern**, die nur eine Wand mit dem Nachbarn teilen wollen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://seraphar.service.immo/registrieren/de

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**
Apotheke <375m
Arzt <7.225m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <3.775m
Schule <300m

**Nahversorgung**
Supermarkt <850m
Bäckerei <475m

**Sonstige**
Post <375m
Bank <375m
Geldautomat <375m
Polizei <650m

**Verkehr**
Bus <225m
Autobahnanschluss <6.700m
Bahnhof <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap