

**Wohnen in Orth an der Donau Hausreihe mit Garten, 5  
Zimmer, 116,28 m<sup>2</sup>, 2 Stellplätze**



**Objektnummer: 123**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2304 Orth an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	96,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.947,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



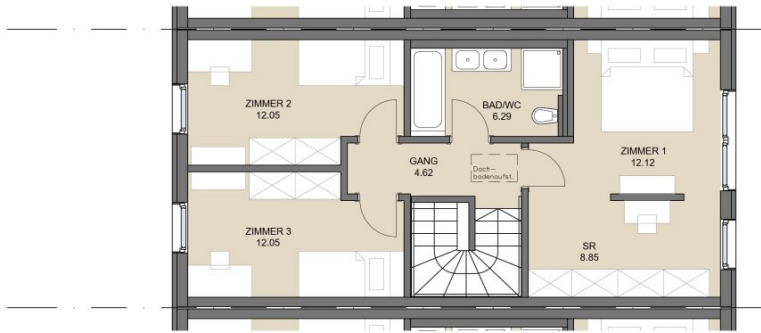
**Christopher Marton**

Seraphar GmbH  
Schiffmühlenstraße 57/1/1

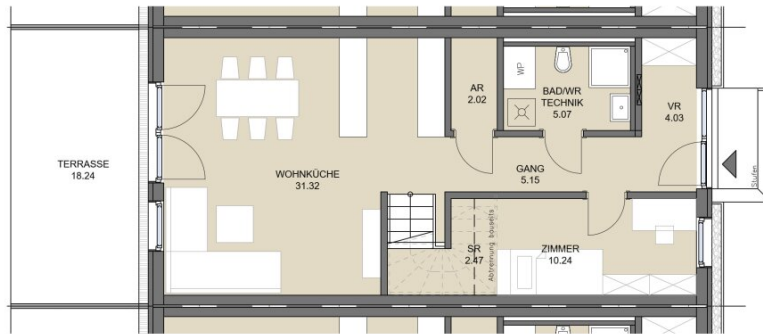








OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

VERKAUFSPLAN - GRUNDRISS

Stand: 2.6.2026 | BauTräger: KIR Projekt FÜNF GmbH | +43 664 255 96 69 | hallo@kirimmoo.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

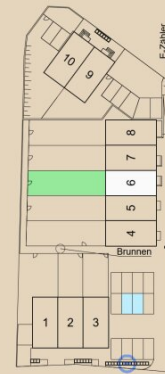
Hauptstraße 22  
 Haus 6

RAUMAUFTEILUNG

	m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	
VR	4,03
Gang	5,15
BAD/WR	5,07
Schrankraum	2,47
AR	2,02
Zimmer	10,24
Wohnküche	31,23
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Zimmer 1	12,12
Schrankraum	8,85
Zimmer 2	12,05
Zimmer 3	12,05
Bad/WC	6,29
Gang	4,62
<b>GESAMTFLÄCHE EG+OG</b>	<b>116,28</b>
Dachboden (unausgebaut)	64,00

AUSSENBEREICHE

	m <sup>2</sup>
Terrasse	18,24
Garten	96,57



LAGEPLAN

LEGENDE:

- Wohnheit
- Garten/ Terrasse
- Parkplatz
- Müll



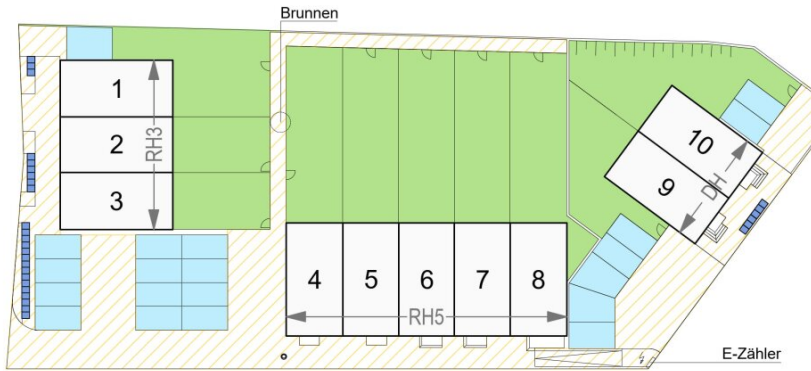
Laurenzberg 2/1/1  
 1010 Wien  
 +43 664 255 96 69  
 hallo@kirimmoo.at

REIHEN-/DOPPELHAUSANLAGE  
2304 ORTH A.D. DONAU

Hauptstraße 22  
Gesamtanlageplan

LEGENDE:

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



VERKAUFSPLAN - LAGE

Stand: 2.6.2026 | Bauträger: KIR Projekt FÜNF GmbH | +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.

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

# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens.

Willkommen in **Orth an der Donau** - dort, wo naturnahes Wohnen auf moderne Lebensqualität trifft. Direkt vor den Toren Wiens entsteht ein hochwertiges Wohnprojekt mit **8 stilvollen Reihenhäusern** und **2 Doppelhaushälften**. Hier genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohngegend und profitieren gleichzeitig von der schnellen Erreichbarkeit Wiens. Ob Familienleben, Homeoffice oder Erholung in der Natur - Orth an der Donau bietet die ideale Balance zwischen Stadt und Rückzugsort.

Die Nähe zum **Nationalpark Donau-Auen**, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine gute Infrastruktur machen dieses Projekt besonders attraktiv für alle, die ein Zuhause in grüner Umgebung suchen, das Raum für individuelles Leben und langfristiges Wohlfühlen schafft.

## Wohnen mit Raum und Licht

Jede Doppelhaushälfte verfügt über ca. **116 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit **4,5 durchdacht geschnittenen Zimmern**. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet Platz für gemeinsames Kochen, Gespräche und entspannte Stunden. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen **privaten Garten von ca. 115 m<sup>2</sup>** inkl. Terrasse, der vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Spiel und gesellige Abende im Freien bietet.

## Durchdachte Architektur & moderne Ausstattung

Die Häuser werden belagsfertig übergeben und bieten auf Wunsch die Möglichkeit eines schlüsselfertigen Upgrades (Aufpreis: € 59.000,-). Hochwertige Materialien, klare Linien und eine funktionale Raumaufteilung sorgen für zeitlose Wohnqualität.

## Lage & Lebensqualität

### Moderne, energieeffiziente Haustechnik ist selbstverständlich:

- Luftwärmepumpe für nachhaltige Wärmeversorgung und Kühlfunktion
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach-Isolierverglasung für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Elektrische Rollläden

- Vorbereitung für Photovoltaikanlage und E-Ladepunkt

**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) - <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 <500m

Arzt <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.000m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Post <500m

Bank <500m

Polizei <1.000m

Geldautomat <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap