

**?? SOMMERHIT mit Fernblick – Exklusive  
5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Garten**



ki

**Objektnummer: 1633/454**

**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>	347.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.510,00 € 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

### ? Mediterraner Flair & traumhafter Fernblick – Exklusive 5-Zimmer-Doppelhaushälfte im Erstbezug

Diese hochwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Bauweise und eine familienfreundliche Lage. Auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 5 Zimmer, eine großzügige Terrasse, 3 Badezimmer sowie ein sonniger Garten mit schönem Grün- und Fernblick.

#### Highlights:

- Neubau & Erstbezug
- ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen
- 5 Zimmer
- Terrasse mit ca. 19,67 m<sup>2</sup>
- 3 Badezimmer
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- HWB 40 (B), fGEE A+
- Carport und zusätzlicher Stellplatz

? Jetzt besichtigen & Wohngefühl erleben!

Bilder und Exposés können nur einen ersten Eindruck vermitteln – das besondere Ambiente, die hochwertige Ausführung und den traumhaften Fernblick erleben Sie am besten persönlich vor Ort.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser attraktiven Doppelhaushälfte.

Für Fragen oder die Anforderung weiterer Unterlagen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Finanzierungsspezialist her.

*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