

Erste Reihe Donau – Neubau mit Charakter - HAUS 5



Projekt Visualisierung

Objektnummer: 6403/640

Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4382 St. Nikola an der Donau
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,61 m²
Nutzfläche:	214,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien
Hauptplatz 3
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287





Objektbeschreibung

Die Donau vor Augen. Die Südterrasse als Lieblingsplatz. Ein Zuhause, das dem Alltag eine besondere Perspektive gibt.

In Hirschenau, St. Nikola an der Donau, verbindet **Haus 5** eine Lage in erster Reihe zum Wasser mit eigenständiger Architektur und einem durchdachten Wohnkonzept. Die geplante Neubau-Doppelhaushälfte bietet ca. **112 m² Wohnnutzfläche auf einer Ebene**, vier Zimmer und einen großzügigen Gartenbereich. Der Blick auf den Fluss wird dabei zum festen Bestandteil des Wohnens.

Die markante Dachlandschaft verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Ausdruck. Geneigte Dachflächen an der Ost- und Westseite rahmen das begrünte Hauptflachdach. Zusammen mit der Ziegelmassivbauweise und dem Wechsel der Fassadenmaterialien entsteht ein Haus mit klarer Identität. Große Fensterflächen und Hebe-Schiebetüren öffnen die Wohnräume zum Garten.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Grundrisses. Hier finden gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und ruhige Stunden ihren Platz. Über den vorgesehenen schwellenfreien Terrassenübergang setzt sich der Wohnbereich im Freien fort.

Die ca. **42 m² große Südterrasse** vereint überdachte und offene Bereiche - einen geschützten Platz am Esstisch und Raum für eine Lounge mit Blick auf die Donau. Dem Haus ist eine Grundstücksfläche von **ca. 523 m²** zugeordnet. Für den Garten sind Feinplanierung, Humusierung und Ansaat vorgesehen, die Terrasse erhält einen WPC-Belag.

Drei weitere Zimmer ergänzen den Wohnbereich. Sie bieten Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste oder ein Homeoffice. Alle Wohnräume liegen auf einer Ebene. Ein Badezimmer mit vorgesehenem WC, ein separates Gäste-WC, Vorraum, Gang, Abstellraum und Lager-/Technikraum vervollständigen die Aufteilung.

Komfort bis ins Detail

Die vorgesehene Haustechnik verbindet angenehme Raumtemperaturen mit komfortabler Steuerung. Zum beschriebenen Leistungsumfang gehören:

- **Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Deckenkühlung** durch Bauteilaktivierung

- Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung und elektrische Rollläden
- **Smart-Home-Bus-System** zur Steuerung von Beleuchtung, Beschattung und Heizung
- Wetterstation, Alarmanlage, Gegensprechanlage und Rauchmelder
- **Carport mit Wallbox**
- Kaminanschluss, 300-Liter-Warmwasserspeicher und frostsicherer Außenwasseranschluss
- Vorbereitungen für Photovoltaikanlage, Klimaanlage und Terrassenmarkise

Haus 5 wird **belagsfertig um € 780.000,-** angeboten. Böden, Innentüren und Sanitärprodukte können Sie im Zuge der Fertigstellung nach Ihren Vorstellungen wählen. So erhält die Architektur innen den Stil, der zu Ihnen passt.

Optional ist eine **schlüsselfertige Ausführung** erhältlich.

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich Anschlussgebühren, des gesondert zu vereinbarenden Anteils an der Hauptzufahrtsstraße und der Kaufnebenkosten.

Entdecken Sie Haus 5 und seine besondere Perspektive auf die Donau. Gerne stellen wir Ihnen die Projektunterlagen vor und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <6.000m
Apotheke <8.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <3.000m
Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap