Wohntraum der keine Wünsche offen lässt: neuwertiges Haus mit Garten und Doppelgarage



Objektnummer: 1491

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilienfachberater Helmut Kalchbrenner

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems an der Donau

















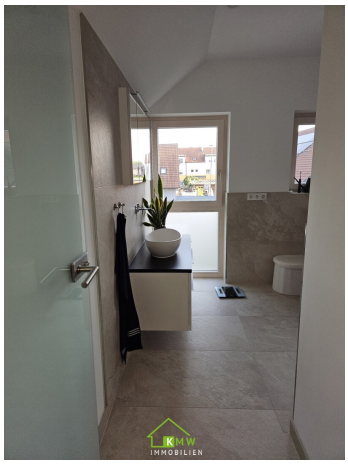








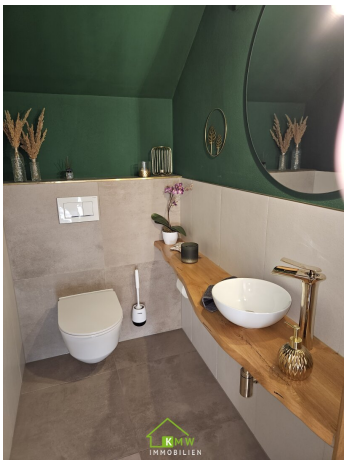


















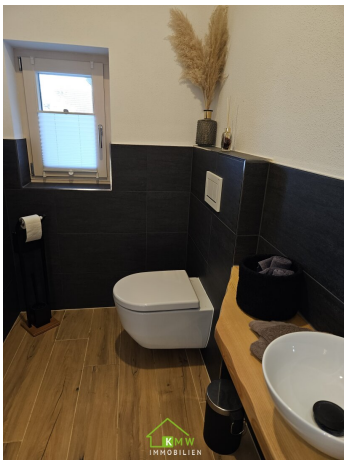








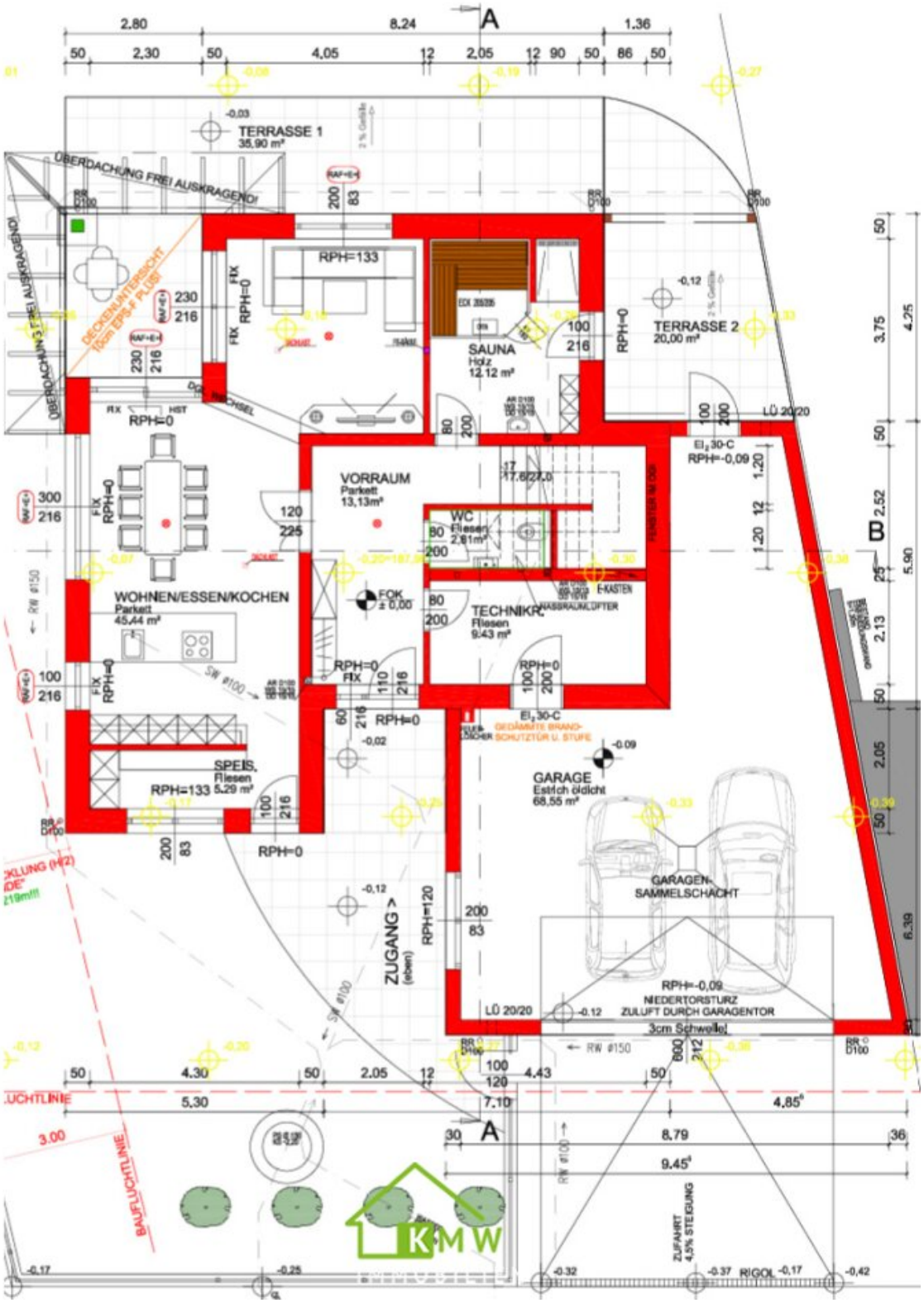


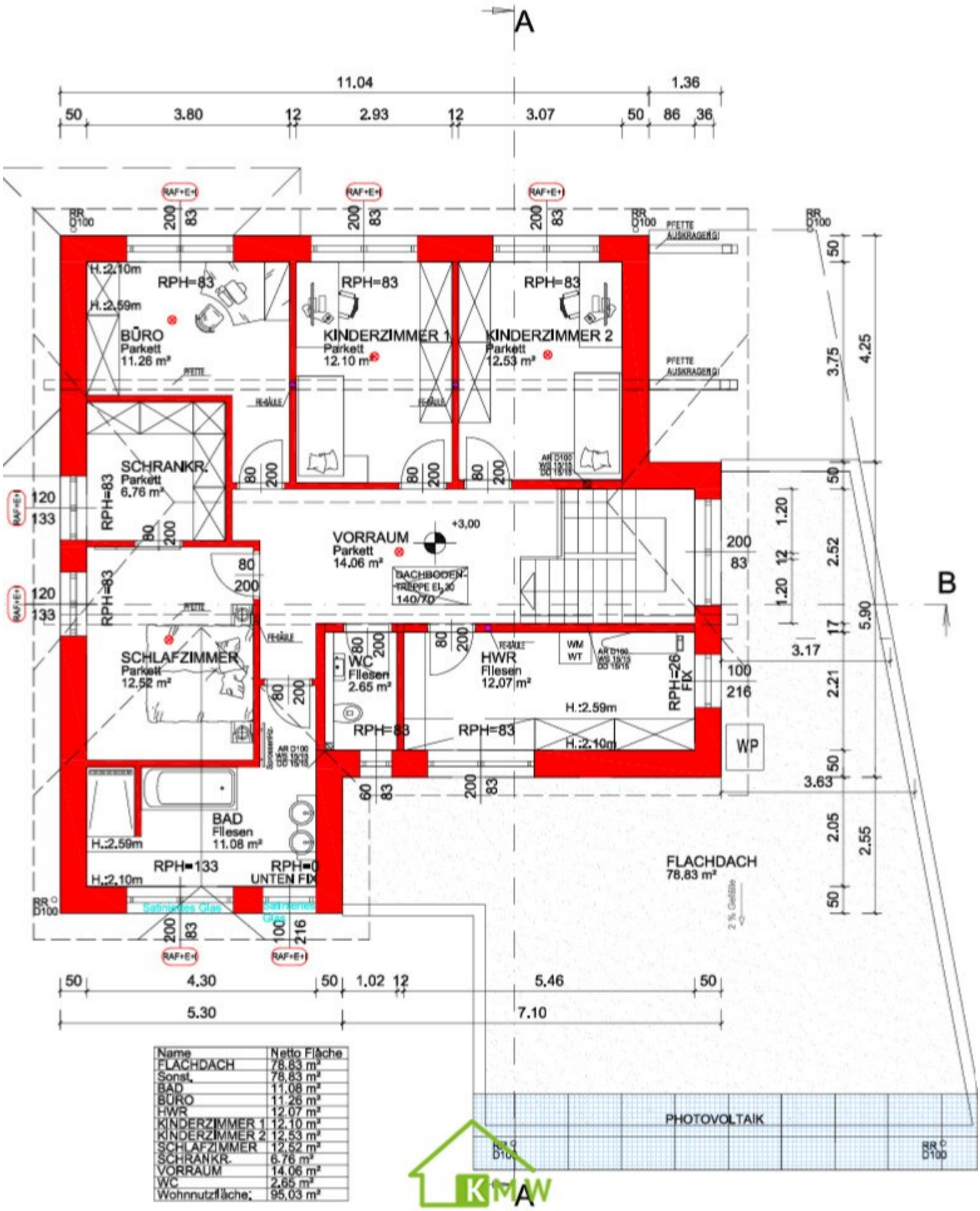









TERRASSE 1
35,90 m²
ÜBERDACHUNG FREI AUSKRAGEND!
DECKENUNTERSICHT 15cm EPS-F PLUS!
RPH=133
SAUNA
Holz
12,12 m²
TERRASSE 2
20,00 m²
VORRAUM
Parkett
13,13m²
WC
Fliesen
2,81m²
TECHNIKR.
Fliesen
9,43 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
Parkett
45,44 m²
SPEIS.
Fliesen
5,29 m²
GARAGE
Estrich geglicht
68,55 m²
GARAGEN-SAMMELSCHACHT
ZUGANG > (oben)
RPH=-0,09
NIEDERTORSTURZ
ZULUFT DURCH GARAGENTOR
3cm Schwelle!
LÜ 20/20
BAULICHTLINIE
3.00
ZUFAHRT 4,5% STEIGUNG
RIGOL



Name	Netto Fläche
FLACHDACH	78.83 m²
Sonst.	78.83 m²
BAD	11.08 m²
BÜRO	11.26 m²
HWR	12.07 m²
KINDERZIMMER 1	12.10 m²
KINDERZIMMER 2	12.53 m²
SCHLAFZIMMER	12.52 m²
SCHRANKR.	6.76 m²
VORRAUM	14.06 m²
WC	2.65 m²
Wohnnutzfläche:	95.03 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein modernes, großzügig gestaltetes Haus, **Baujahr 2023**, mit Doppelgarage und Garten - in angenehm ruhiger Wohnlage.

Dieses **großzügige Haus** mit einer **Wohnfläche von 174m²** bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und vielseitiges Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

Mit insgesamt **5 Zimmern** erleben Sie **viel Platz** für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Wohnzimmer, gemütliche Schlafräume oder ein Büro für Ihr Home-Office – hier finden Sie den Raum, den Sie brauchen.

Diese Immobilie unterteilt sich in Erdgeschoß und Obergeschoß und gliedert sich in:

EG: Eingangsbereich, Vorraum, Technikraum mit Zugang zur Garage, **Firnessraum mit Saune und Dusche**, großzügig ausgelegter Wohnbereich-mit Ausgang zur **überdachten Terrasse** - Essbereich und offener Küche, Speis, Stiegenhaus.

OG: Vorraum, Schlafzimmer mit Schrankraum, Büro, 2 Kinderzimmer, Technikraum, Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC

Eine **Doppelgarage** mit Platz für **2-3 Autos** und kleiner **Werkstatt** befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, Telefon, Internet, Sat.

Fenster: Holz-Alu, 3-fach Verglasung, **elektr. Rollläden**

Heizung: Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und **Kühlung**

Photovoltaikanlage: 9,8 KWh

Bauweise: Massiv **50er Ziegel**, Garage 30er

Ein besonderes Highlight: **Loxone Smart Home** (Steuerung z.B.: Licht, Heizung, Garagentor, Rollläden,....) via APP vom Handy

Glasfaser

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben dann kontaktieren Sie mich bitte, Herrn Helmut Kalchbrenner, unter 0664/2113740 zwecks Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermines. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <7.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap