modern wohnen in asten-raffelstetten – 5-zimmer-neubau mit keller, garten & 2 stellplätzen



Objektnummer: 5576/3614

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4481 Raffelstetten
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	196,00 m²
Keller:	53,00 m²
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Hammer

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz


mit KI bearbeitet
WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ


mit KI bearbeitet


mit KI bearbeitet


WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ


mit KI bearbeitet


mit KI bearbeitet


WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



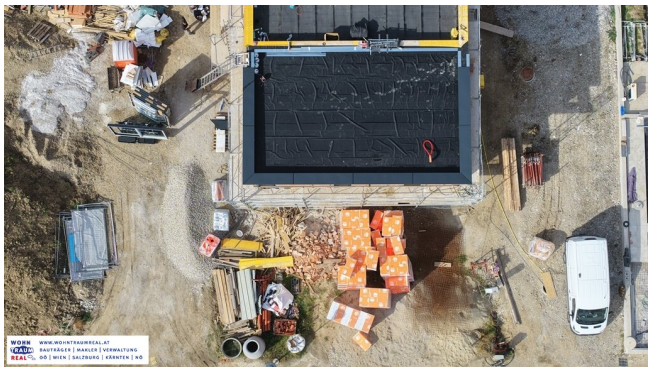



WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

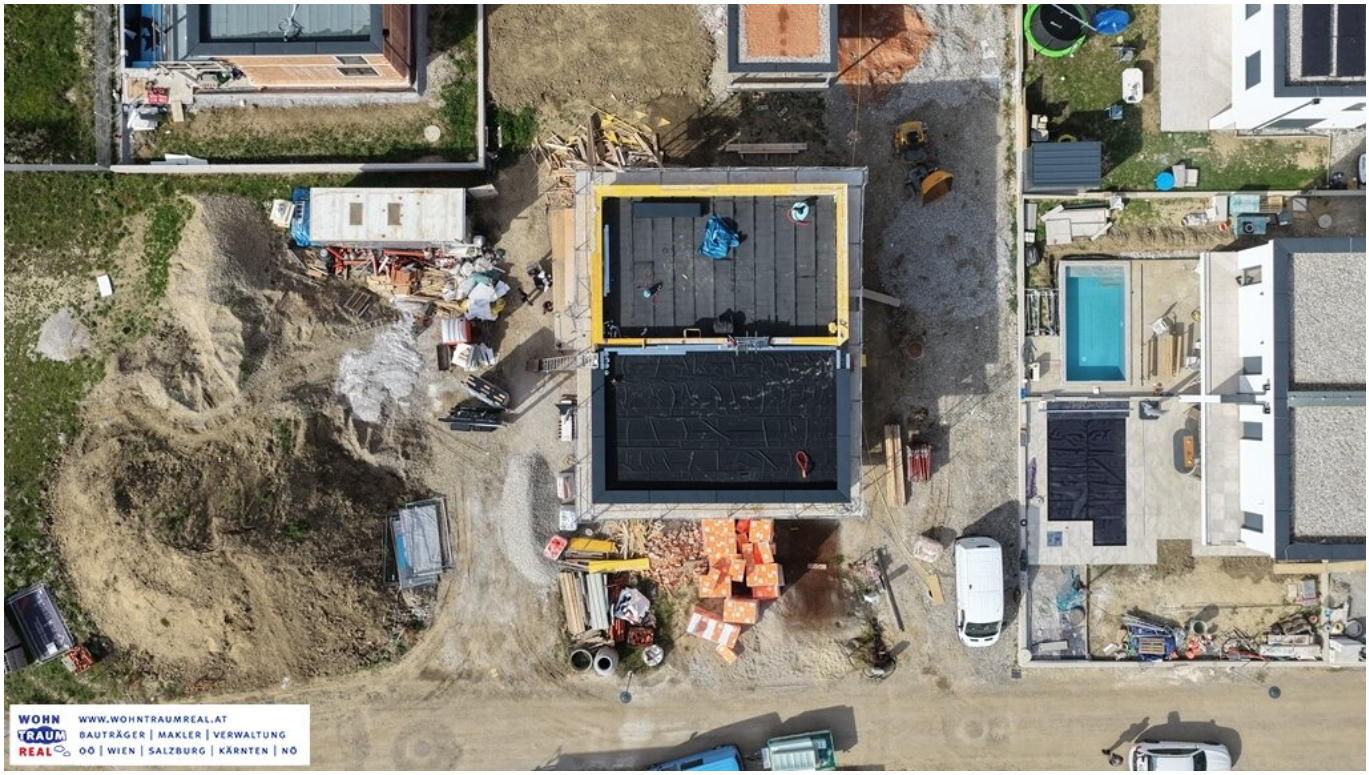





WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

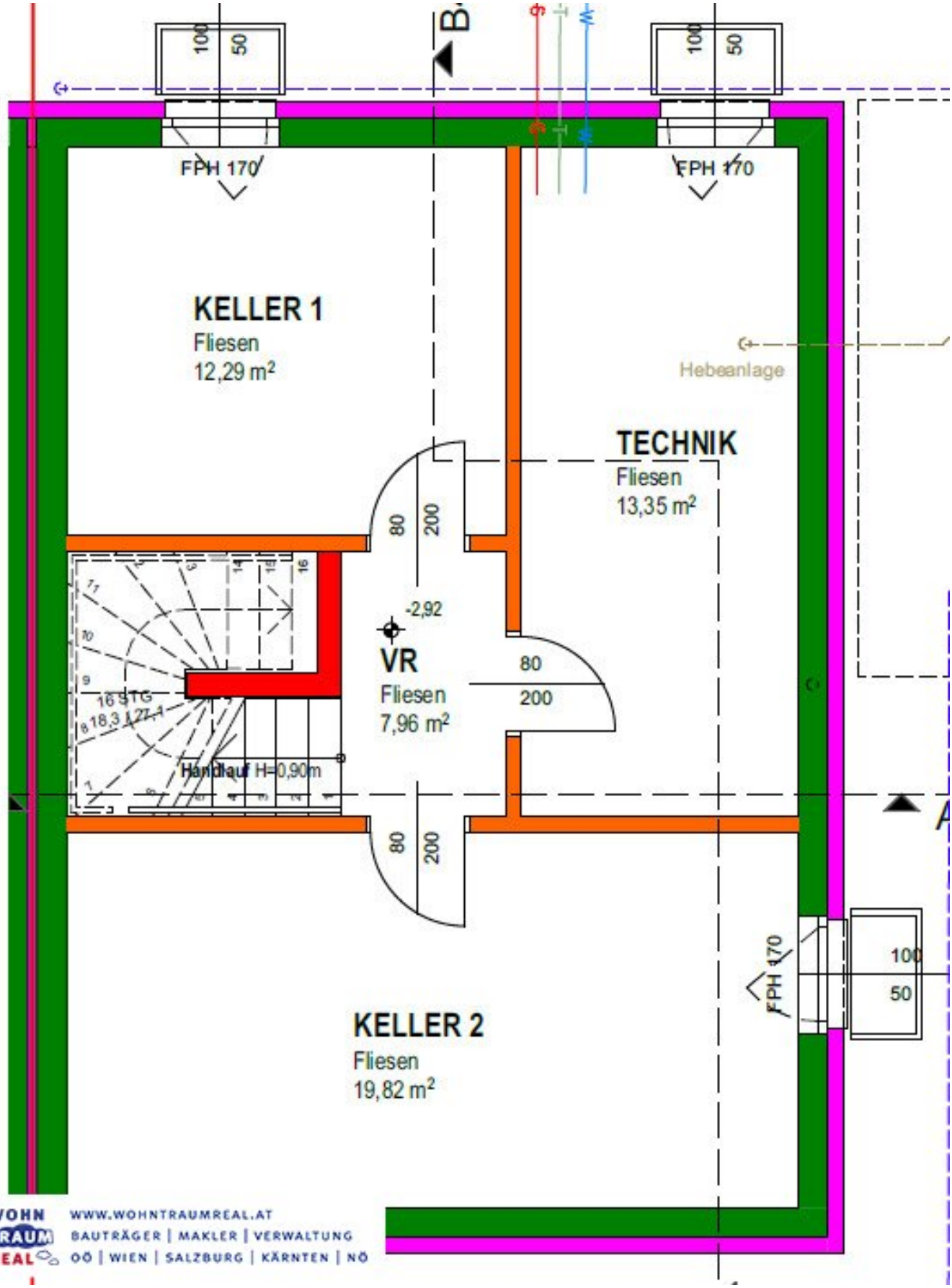




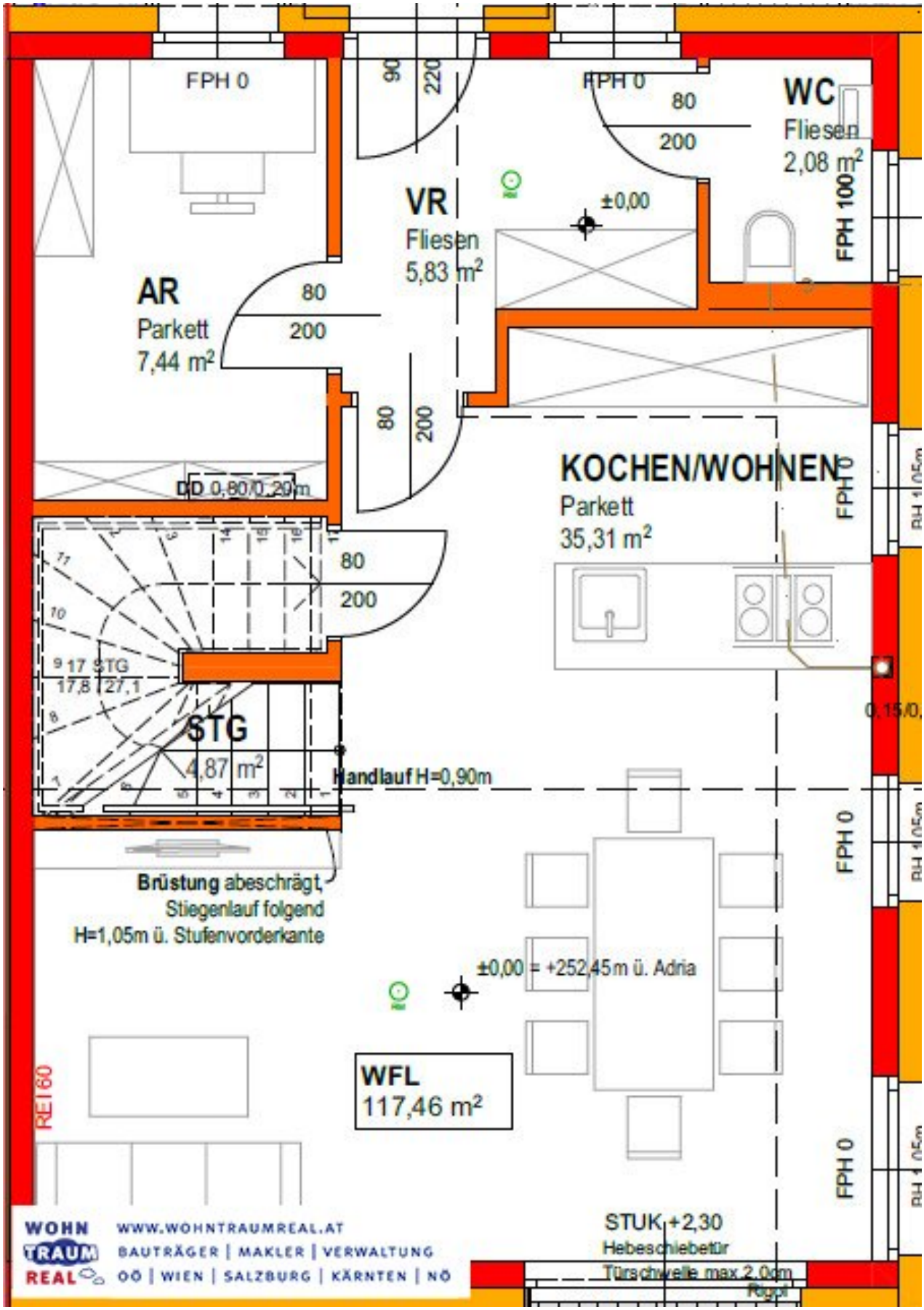

WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

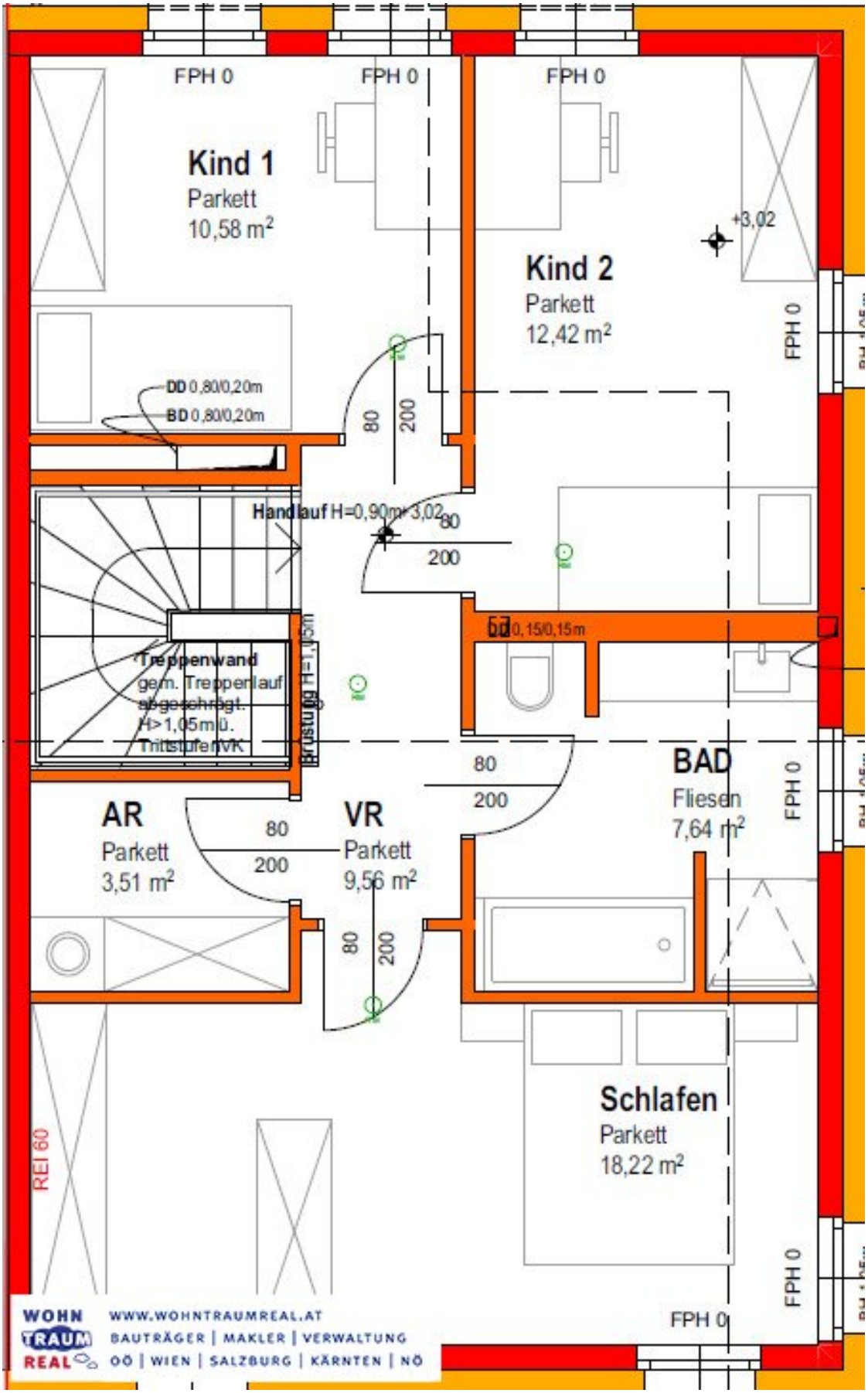


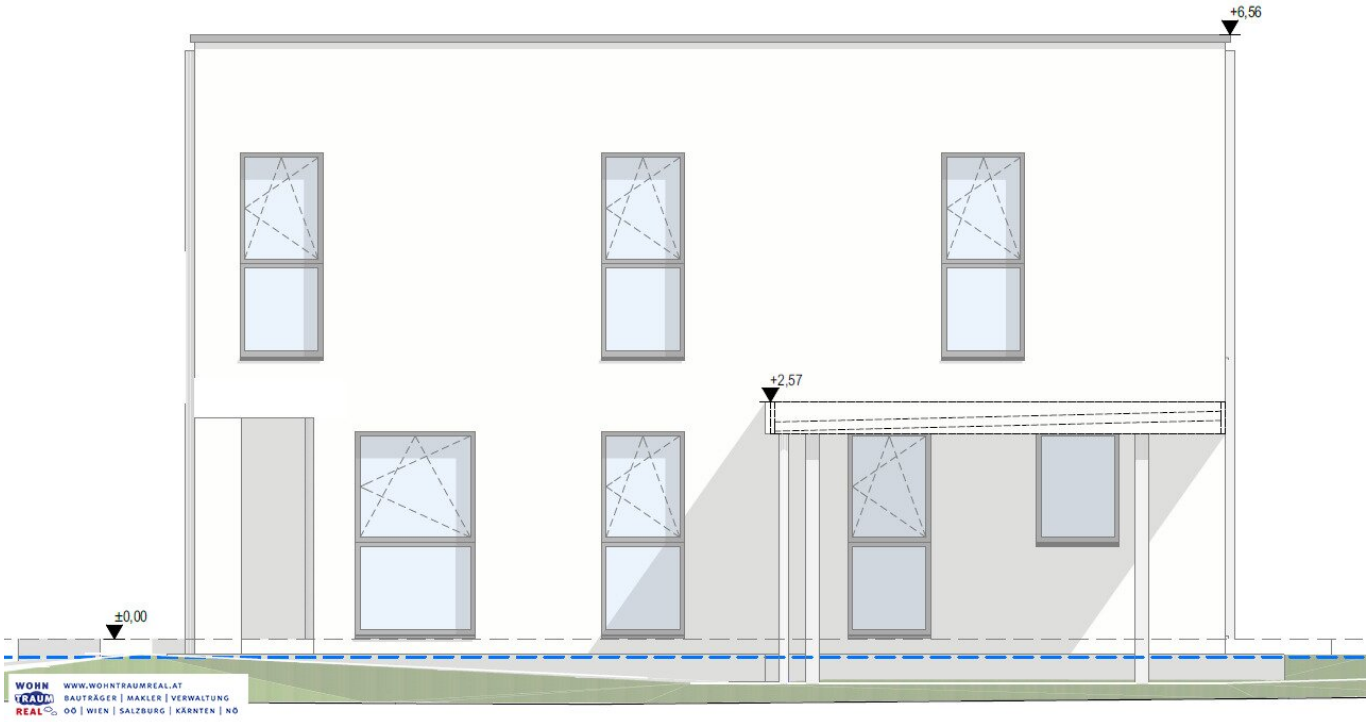


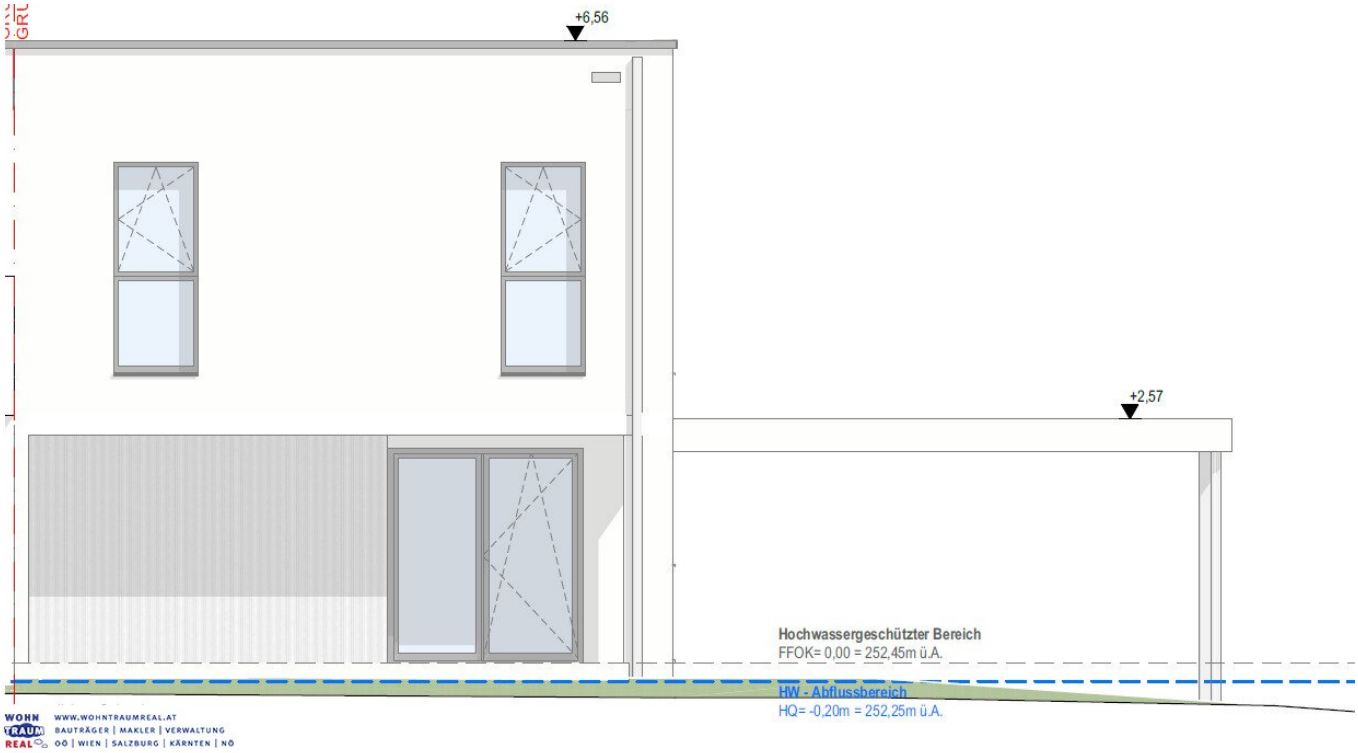


WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ


FPH 0
90
220
FPH 0
80
200
WC
Fliesen
2,08 m²
FPH 100
VR
Fliesen
5,83 m²
±0,00
AR
Parkett
7,44 m²
80
200
80
200
DD 0,80/0,20m
KOCHEN/WOHNEN
Parkett
35,31 m²
FPH 0
80
200
17 STG
17,8 / 27,1
STG
4,87 m²
Handlauf H=0,90m
Brüstung abeschrägt,
Stiegenlauf folgend
H=1,05m ü. Stufenvorderkante
±0,00 = +252,45m ü. Adria
WFL
117,46 m²
RE160
FPH 0
FPH 0
STUK +2,30
Hebeschiebetür
Türschwelle max 2,0cm
Rippl
WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ


FPH 0
FPH 0
FPH 0
Kind 1
Parkett
10,58 m²
Kind 2
Parkett
12,42 m²
+3,02
DD 0,80/0,20m
BD 0,80/0,20m
80
200
Handlauf H=0,90m
+3,02
80
200
DD 0,15/0,15m
Treppenwand
gem. Treppenlauf
abgeschrägt.
H>1,05m ü.
Trittstufe/VK
Brüstung H=1,05m
80
200
AR
Parkett
3,51 m²
80
200
VR
Parkett
9,56 m²
80
200
BAD
Fliesen
7,64 m²
Schlafen
Parkett
18,22 m²
REI 60
FPH 0
FPH 0
FPH 0
FPH 0
WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ


+6,56
+2,57
±0,00
WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

Objektbeschreibung

wichtiger hinweis zu den bildern und besichtigungen

die veröffentlichten bilder zeigen sowohl den tatsächlichen baustand vom 13.10.2026 als auch mit künstlicher intelligenz bearbeitete visualisierungen.

diese dienen ausschließlich der veranschaulichung, wie die doppelhaushälfte nach ihrer fertigstellung aussehen könnte. die dargestellten ausführungen und außenanlagen können vom tatsächlichen liefer- und leistungsumfang abweichen.

besichtigungen der baustelle sind ausschließlich nach vorheriger persönlicher terminvereinbarung möglich.

geplante übergabe: märz 2027 – belagsfertig

die belagsfertige übergabe der doppelhaushälfte ist für märz 2027 vorgesehen. damit bleibt ausreichend zeit, die abschließende innenausstattung nach den eigenen vorstellungen zu planen und das neue zuhause persönlich zu gestalten.

ein zuhause mit platz für das leben

in asten-raffelstetten erwartet sie eine moderne doppelhaushälfte in ziegelmassivbauweise, die durch klare architektur, eine durchdachte raumaufteilung und zusätzliche nutzfläche im eigenen keller überzeugt.

auf ca. 114 m² wohnfläche verteilen sich fünf zimmer auf zwei wohnebenen – mit ausreichend platz für das gemeinsame familienleben, persönliche rückzugsmöglichkeiten und das arbeiten von zuhause.

großzügige fensterflächen schaffen eine helle, freundliche wohnatmosphäre und verbinden die innenräume mit dem eigenen außenbereich.

durchdachte raumaufteilung

erdgeschoss – wohnen, arbeiten und leben

das herzstück des erdgeschosses bildet der offene wohn-, ess- und kochbereich mit ca. 34 m².

ein zusätzliches, vielseitig nutzbares zimmer eignet sich hervorragend als homeoffice oder gästezimmer. damit bietet das haus bereits im erdgeschoss eine angenehme möglichkeit, beruf und privatleben räumlich zu trennen.

die unter der stiege geplante speis schafft praktischen stauraum in küchennähe. ein vorraum und ein separates WC ergänzen diese wohnebene.

obergeschoss – raum für ruhe und privatsphäre

drei getrennte schlafzimmer bieten ausreichend platz für die ganze familie.

das elternschlafzimmer mit ca. 19 m² sowie zwei weitere zimmer mit jeweils ca. 13 m² ermöglichen vielseitige einrichtungsmöglichkeiten.

ein badezimmer und der zentrale vorraum vervollständigen das obergeschoss.

ein keller, der den unterschied macht

ein wesentlicher mehrwert dieser doppelhaushälfte ist der eigene keller mit ca. 53 m² zusätzlicher nutzfläche.

hier befindet sich auch die haustechnik. die verbleibenden flächen bieten wertvollen platz für lagerung, haushalt, sportgeräte oder individuelle hobbybereiche.

so bleiben die eigentlichen wohnräume frei für das, was im täglichen leben zählt.

moderne haustechnik – heizen und kühlen

für ein angenehmes raumklima sorgt eine luft-wasser-wärmepumpe in verbindung mit einer fußbodenheizung in beiden wohngeschossen.

das system ermöglicht neben der beheizung auch eine kühlung beziehungsweise temperierung über die fußbodenflächen.

die gleichmäßige temperaturverteilung ohne sichtbare heizkörper unterstützt ein angenehmes wohngefühl und bietet zusätzliche freiheit bei der raumgestaltung.

massiv gebaut. individuell fertigstellen.

die doppelhaushälfte wird in ziegelmassivbauweise mit wärmedämmverbundsystem errichtet.

die belagsfertige ausführung bietet die möglichkeit, die abschließende innenausstattung nach den eigenen vorstellungen zu gestalten.

garten, terrasse und stellplätze

das ca. 416 m² große grundstück bietet neben dem haus ausreichend platz für das leben im freien.

die ca. 15 m² große terrasse verbindet den wohnbereich mit dem garten. die ausgewiesenen grün- und rasenflächen von ca. 196 m² eröffnen vielfältige gestaltungsmöglichkeiten.

die privatstraße wird fertig asphaltiert, zwei stellplätze werden hergestellt, die vorgesehenen rasengittersteine verlegt und der zugang zum haus befestigt ausgeführt.

die verbleibenden außenflächen vor dem haus und im garten werden grobplaniert übergeben. die weitere gartengestaltung kann somit nach den eigenen wünschen erfolgen.

die wichtigsten eckdaten

- ca. 114 m² wohnfläche
- 5 zimmer auf zwei wohnebenen
- ca. 53 m² keller
- ca. 416 m² grundstück
- ca. 15 m² terrasse
- ca. 196 m² ausgewiesene grün- und rasenfläche
- 2 stellplätze
- ziegelmassivbauweise
- luft-wasser-wärmepumpe
- fußbodenheizung mit kühlfunktion
- belagsfertige ausführung
- **geplante übergabe: märz 2027**

kaufpreis: € 575.000 inklusive grundstück und keller, belagsfertig.

überzeugen sie sich persönlich

bilder und grundrisse vermitteln einen ersten eindruck. die tatsächlichen räumlichkeiten, die bauqualität und das wohngefühl lassen sich jedoch am besten direkt vor ort erleben.

gerne begleite ich sie persönlich durch die baustelle und beantworte ihre fragen zum haus, zur

ausführung und zu den weiteren schritten bis zur fertigstellung.

besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger terminvereinbarung möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap