RAUM, STIL & GEBORGENHEIT – Luftwärmepumpe - PV Anlage + 2 Stellplätze

Objektnummer: 1757/266

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3511 Furth bei Göttweig
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Sonstige Kosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

16.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

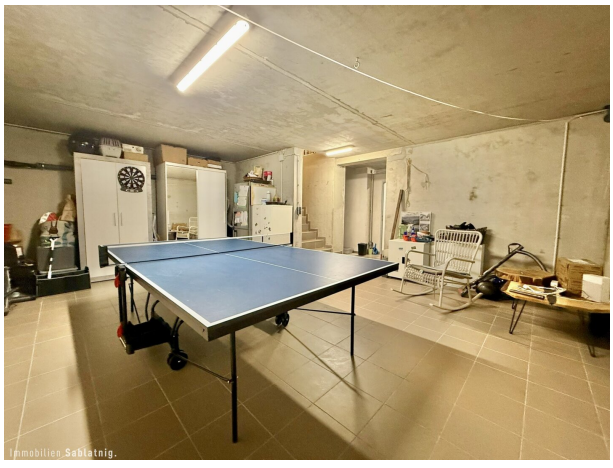
Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

Fronius
FRONIUS PRIMO
Immobilien Sablatnig

Immobilien Sablatnig

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

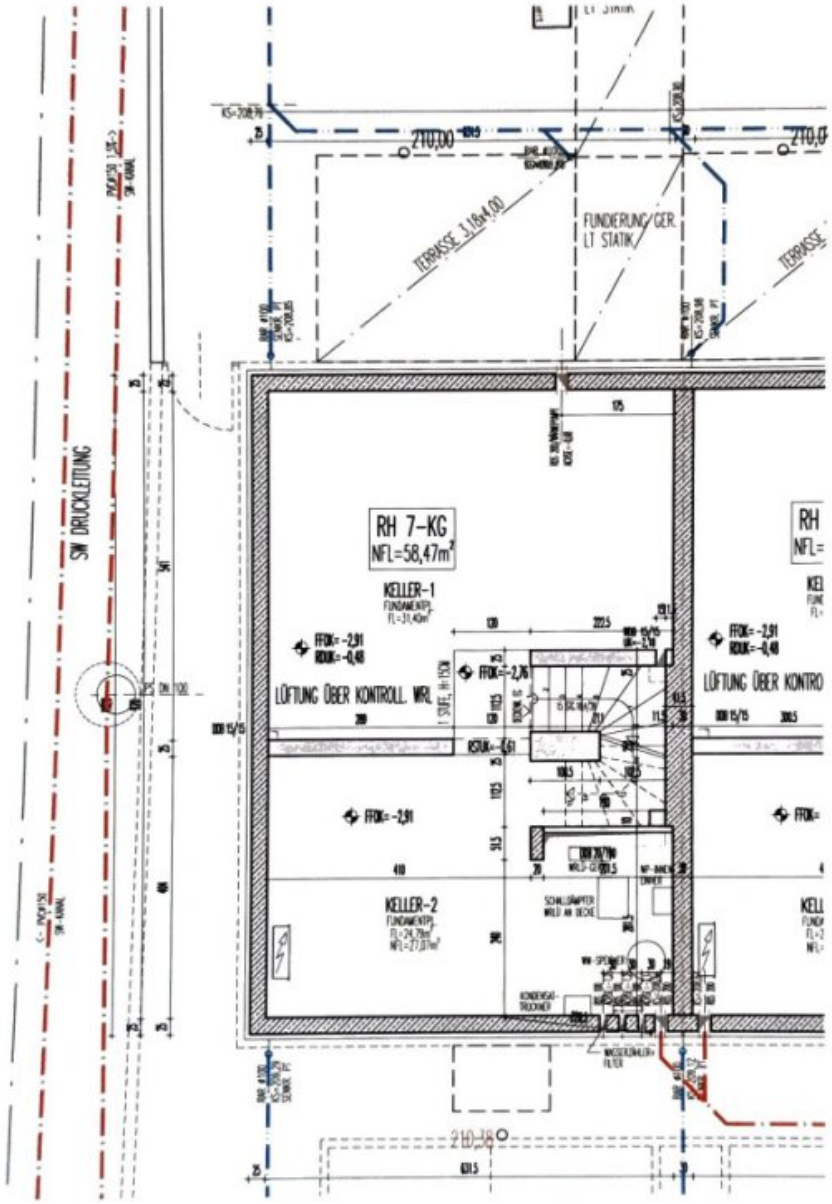
Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

FURTH XI (12WE, 12 RH)

Untere Landstraße, 3511 Furth bei Göttweig
RH 7, Kellergeschoss



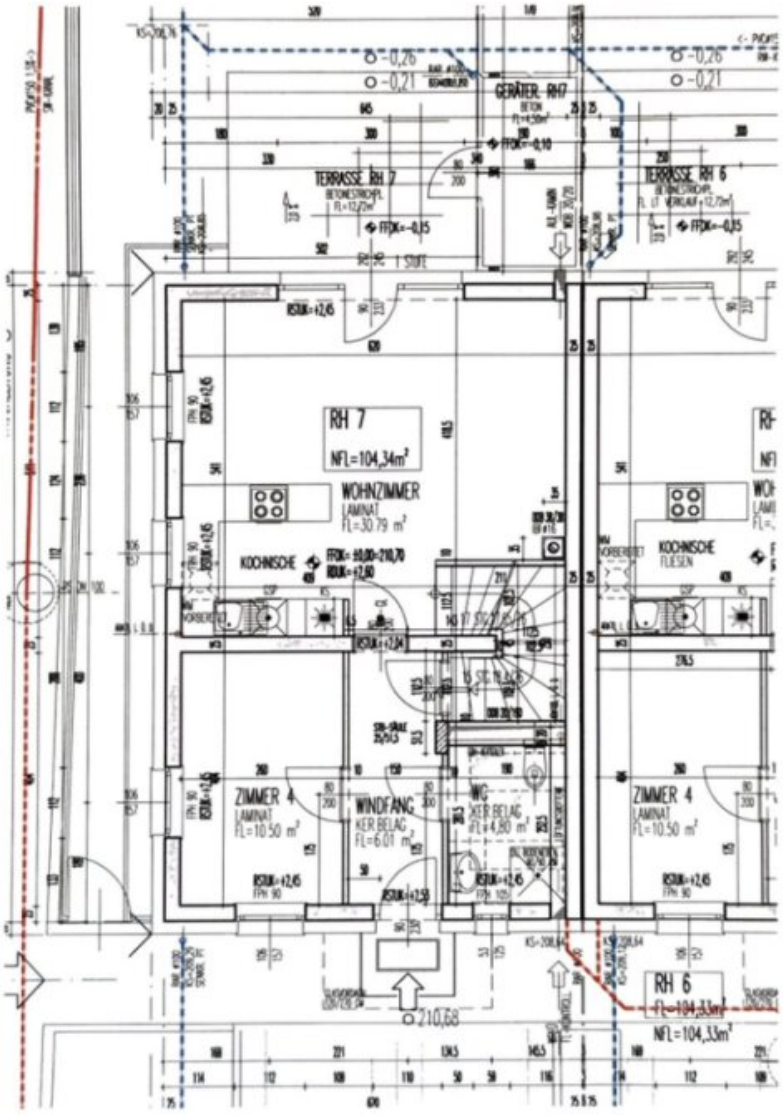
LANGENZERSDORF, Dezember 2020

Masse sind Rohbaumaße
Plan nicht maßstabsgetreu

FURTH XI (12WE, 12 RH)

Untere Landstraße, 3511 Furth bei Göttweig

RH 7, Erdgeschoss

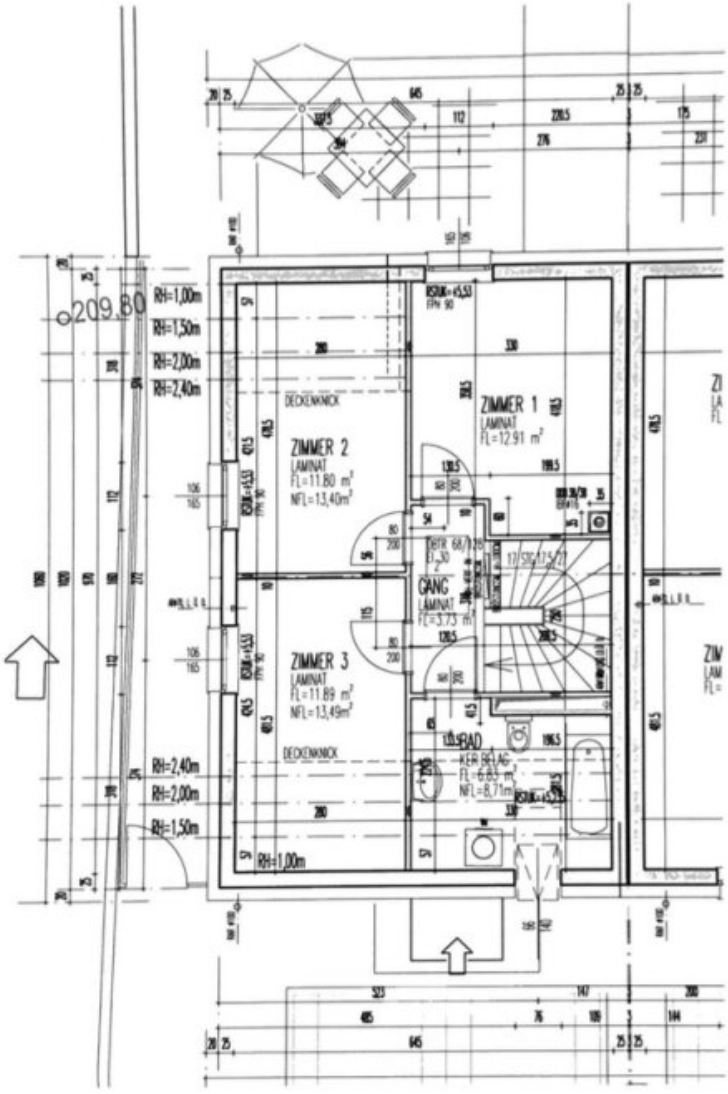


LANGENZERSDORF, Dezember 2020

Masse sind Rohbaumaße
Plan nicht maßstabsgetreu

FURTH XI (12WE, 12 RH)

Untere Landstraße, 3511 Furth bei Göttweig
RH 7, Dachgeschoss



LANGENZERSDORF, Dezember 2020

Masse sind Rohbaumaße
Plan nicht maßstabsgetreu

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen und gepflegten Reihenhaus, das großzügigen Raum mit hoher Lebensqualität verbindet.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Nutzfläche: ca. 135 m²
- Zimmer: 5
- Etagen: 2 Wohnebenen + Keller + Dachboden
- Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Fußbodenheizung im Sommer auch zur Kühlung nutzbar
- Böden: Fliesen & Laminatböden
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche (DAN-Küche, Bora-Herd, Bauknecht-Geräte)
- Möblierung: Vollmöbliert mit hochwertigen Möbeln
- Sanitär: 2 Badezimmer mit Walk-in-Dusche & Badewanne, 2 WCs
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein gesundes, angenehmes Raumklima
- Gartengeräteraum aus Lärchenholz – ideal zur Fahrradaufbewahrung
- Ausrichtung/Blick: Richtung Stift Göttweig
- Donauradweg in unmittelbarer Nähe
- Volksschule in nur 500 m Luftlinie – fußläufig bequem erreichbar

Ablöse & laufende Kosten

- DAN-Designerküche: € 19.000

(Für dieses Objekt kann eine Wohnbauförderung bis zu € 150.000 beantragt werden – Effektivzinssatz ca. 0,8 %.) Diese ist im Kaufpreis inkludiert.

Betriebskosten (Richtwerte):

- ca. € 250 Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage
- ca. € 100 Energiekosten
- ca. € 250 Rückzahlung der Wohnbauförderung

(Die aktuellen Eigentümer haben die Wohnbauförderung in Anspruch genommen.)

Wohnkomfort für höchste Ansprüche

Mit ca. 105 m² Wohnfläche und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten. Die klare Architektur und der gut durchdachte Grundriss schaffen eine stimmige Atmosphäre – funktional im Alltag, gemütlich im Feierabend.

Auf der eigenen Terrasse genießen Sie entspannte Stunden mit Grünblick und freier Sicht Richtung Stift Göttweig – ein Ort zum Durchatmen, an dem die Natur Niederösterreichs ganz nah ist.

Das Interieur überzeugt mit pflegeleichten Fliesen und hochwertigen Laminatböden. Die Fußbodenheizung, die im Sommer auch kühlen kann, sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima. Eine Photovoltaikanlage leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Reduktion der Energiekosten.

Die DAN-Einbauküche ist ein echter Blickfang: modernes Design, durchdachte Stauraumlösungen und starke Geräte (Bora & Bauknecht) – perfekt für Kochbegeisterte.

Bäder & Sanitär

Zwei modern ausgestattete Badezimmer bieten Badewanne und großzügige Walk-in-Duschen; Fenster sorgen für Tageslicht und natürliche Belüftung. Zwei separate WCs erhöhen den Alltagskomfort für Bewohner und Gäste.

Lage & Infrastruktur

Furth bei Göttweig verbindet Ruhe, Natur und Top-Anbindung – ein Standort mit hoher Lebensqualität.

- Volksschule: nur 500 m Luftlinie, bequem zu Fuß erreichbar
- Donauradweg: in unmittelbarer Nähe – ideal für Pendler mit dem Rad, Sport und Ausflüge

- Heurigen & Weingüter: mehrere Betriebe im Ort und in der Umgebung – genießen Sie regionale Spitzenweine und gemütliche Abende

- Wachau: ebenfalls in der Nähe – UNESCO-Welterbe, Landschaft, Kultur & Kulinarik

- Nahversorgung: Arzt, Klinik, Kindergarten, Schulen, Supermarkt und Bäckerei in kurzer Distanz

- Verkehr: sehr gute Anbindung – schnelle Erreichbarkeit mit Bus, Bahn und Auto

Fazit

Dieses Reihenhaus vereint modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Haustechnik und eine herausragende Lage zwischen Stift Göttweig und der Wachau. Ob entspannt auf der Terrasse, aktiv am Donauradweg oder gesellig beim Heurigen – hier wohnen Sie, wo andere Ausflüge machen.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung. Dieses Reihenhaus in Furth bei Göttweig bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil, der auf Qualität und Gemeinschaft setzt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt** +436765553920 oder **schmidt@immobilien-sablatnig.at.** Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap