

Ab in's neue Zuhause!



Objektnummer: 7191/209

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,07 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	79,53 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,62
Kaufpreis:	377.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

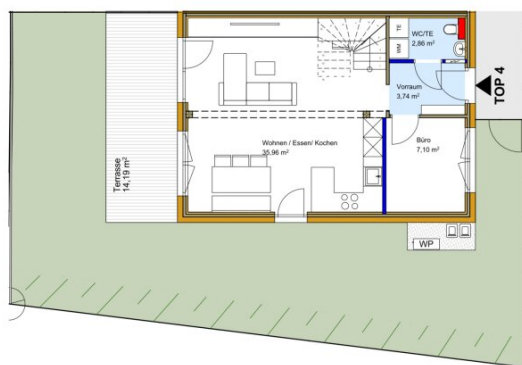


Peter Dukes

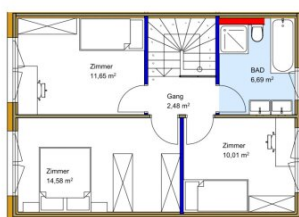
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien







ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

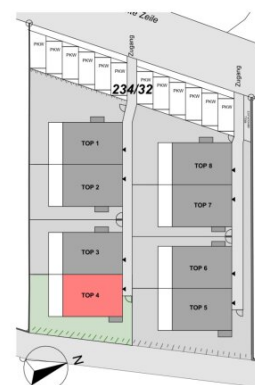


WEISE BAU WOHNBAU

St. Johann Grafenwörth

NUTZFLÄCHEN TOP 4:

Erdgeschoss	49,66 m ²
Obergeschoss	45,41 m ²
Stiege	3,78 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	98,85 m ²
Terrasse	14,19 m ²
Garten	79,53 m ²
GST Fläche	153,34 m ²



ÜBERSICHT | LAGE

Objektbeschreibung

Ab in`neue Zuhause!

Sie wollen: Raus aus der Stadt oder ihrer Wohnung, einen Garten, ein gutes Klima und ein lebenswertes Umfeld?

Sie suchen: Ein leistbares Eigenheim mit sehr niedrigen Energiekosten?

Genau das bietet Ihnen Ihr neues Eigenheim in St Johann / Grafenwörth!

Bei diesem modernen Doppelhaus / Wohnprojekt entstehen acht Wohneinheiten mit optimaler Raumaufteilung.

Higlights

- 4,5 Zimmer
- Hochwertige Ausstattung
- Große Terrasse und Garten
- Wärmepumpe mit Fußboden Heizung
- Vorbereitung für PV-Anlage
- Parkplatz mit Option E-Tankstelle
- Niedrig Energie Bauweise
- Nachhaltiger Holz-Massivbau

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und den Garten. Dazu kommt ein Büro/Multiraum, ein Vorraum und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Walk-In Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Die modernste Haustechnik mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung garantiert niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Hier verbinden sich moderne Architektur, energieeffiziente Technik zu einem leistbaren Traumhaus für Familien und Paare.

Vereinbaren sie einen Beratungstermin und überzeugen sie sich von diesem großartigen Angebot!

Ich freue mich über ihren Anruf!

Peter Dukes

0699 1444 0141

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap