

# Raum & Linie - Hochwertiges Wohnen in grüner Umgebung mit Nähe zur Stadt



Außenvisualisierung Ansicht\_

**Objektnummer: 1939/162131**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3421 Höflein an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

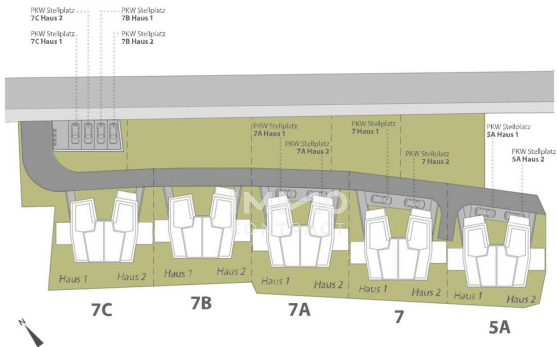


**Doris Schneider-Hiesberger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Gartenaugasse 5  
3500 Krems an der Donau







Lageplan



## Objektbeschreibung

HÖF10 - Wo Natur auf Nähe trifft.

Inmitten der Donaulandschaft von Höflein entsteht ein Wohnprojekt mit besonderem Anspruch an Qualität, Lage und Architektur. Willkommen in einem hochwertigen Wohnprojekt, das ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt Wien auf elegante Weise verbindet.

Das Projekt umfasst insgesamt zehn moderne Doppelhaushälften, die durch ein klar gegliedertes Wohnkonzept und großzügige Freiflächen überzeugen. Balkone und Terrassen schaffen wertvolle Rückzugsorte im Freien und unterstreichen den offenen, lichtdurchfluteten Charakter der Häuser. Die harmonische Architektur fügt sich dabei elegant in die Hanglage ein und eröffnet attraktive Ausblicke Richtung Donau.

Jede Wohneinheit bietet großzügige Wohnflächen mit ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Ebenen, die eine klare Trennung von Wohnen, Rückzug und Freizeit ermöglichen. Die moderne Haustechnik mit Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz.

Die belagsfertige Ausführung ermöglicht eine große Flexibilität – gestalten Sie Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen! Dieses Projekt vereint modernes Design, durchdachte Grundrisse und eine außergewöhnliche Lage zu einem Wohnangebot mit hoher Qualität und langfristigem Wert.

Ein Ort für Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt Wien schätzen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap