

**Hochwertiger Neubau-Erstbezug:
5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Garten & Fernblick**



Objektnummer: 1633/423

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	349.500,00 €
Provisionsangabe:	

12.582,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wolfslehner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

T +436602168747



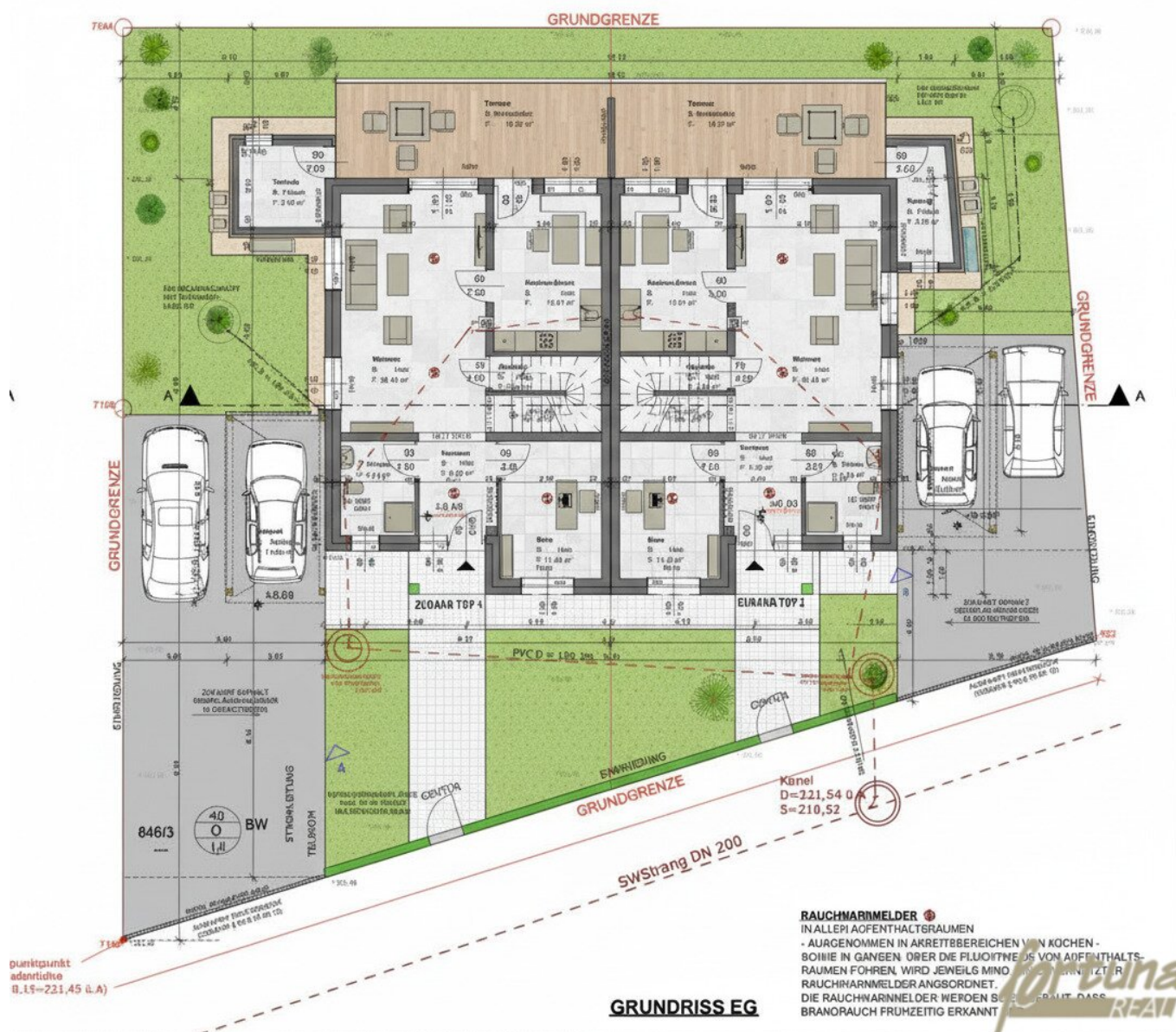














GRUNDRISS OG

Objektbeschreibung

? Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Der Neubau im Erstbezug bietet viel Platz für die ganze Familie und kombiniert Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.

? Highlights auf einen Blick

- Neubau / Erstbezug (Baujahr 2024)
- ca. **136 m² Wohnfläche** auf 2 Ebenen
- ca. **300 m² Grundstück**
- **5 Zimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice
- großzügige **Terrasse (ca. 19,67 m²)**
- **3 Badezimmer** – optimal für mehrere Personen
- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- energieeffizient: **HWB 40 (B), fGEE A+**
- **Carport + Stellplatz**
- **Garten mit Grünblick & Fernblick**

? Ausstattung & Wohnkomfort

- hochwertige **Böden (Parkett & Fliesen)**
- moderne **Bäder mit Fenster**
- angenehmes Raumklima durch **Klimaanlage**
- durchdachter Grundriss mit **Abstellräumen**
- ruhige Wohnlage mit wenig Lärmbelastung

? Baurechtliche Informationen

- **Baubewilligung:** 2024
- **Fertigstellungsanzeige / Benützungsbewilligung:** 2025
- **Grundstücksfläche gesamt:** ca. 600 m²
- **Grenzkataster:** Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen
- **Parifizierung:** Liegenschaft bereits parifiziert (klare Zuordnung der einzelnen Einheiten)

Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mit Unterstützung von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder erstellt, um einen besseren Eindruck von den Möglichkeiten der Immobilie zu vermitteln. Sie zeigen teilweise Einrichtungsbeispiele oder optimierte Darstellungen und entsprechen nicht zwingend dem aktuellen Ist-Zustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap