

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grafenwörth

### Ihr Neues Zuhause in Wasser-, Freizeit-, Sport und Naturparadies bei Wien



Objekt-Nr. OM-388647

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Wagner

3484 Grafenwörth  
Niederösterreich  
Österreich

|                   |                    |              |                   |
|-------------------|--------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2026               | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 280,00 m²          | Zustand      | Erstbezug         |
| Etagen            | 2                  | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 4,00               | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 115,00 m²          | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Neues Zuhause in Wasser-, Freizeit-, Sport und Naturparadies

bei Wien

Inmitten des wunderschönen Tullnerfelds entsteht ein exklusives Neubauprojekt. Dieser wurde bereits projektiert, genehmigt und demnächst realisiert.

Das moderne Haus besticht durch klare Architektur, hochwertige Bauweise, perfekter Ausstattung und durchdachten Raumkonzept - die Grundrissvarianten können noch adaptiert werden - je nach Lebensstil und Platzbedarf.

Die Gärten | Ihre Terrasse sind perfekt südöstlich oder südwestlich ausgerichtet. Genießen Sie entspannte Stunden - ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Sonnenuntergang mit Freunden.

Grafenwörth bietet eine hohe Lebensqualität mit allem, was man im Alltag braucht (Nahversorger, Ärzte, Kultur, Kindergarten, Volksschule, usw.). Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Rad- und Wanderwege entlang der Donau, ein Naherholungsgebiet mit Badensee und vielfältige Sportangebote bieten Erholung und Abwechslung direkt vor der Haustür.

Das Haus wird direkt vom Bauträger errichtet - provisionsfrei!!!

### ERDGESCHOSS

Diele

Gäste WC

Offene Küche

Wohn- und Esszimmer

Wirtschaftsraum

Abstellraum

Zugang zum Obergeschoss

### OBERGESCHOSS

Galerie

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Schrankraum

Bad mit WC

### AUSSENANLAGEN

2 Autoabstellplätze

### ZUSATZINFORMATIONEN

#### PREIS INKLUSIVE:

Bodengutachten

Aushubarbeiten

Zu- und Ableitungen wie Kanal, Wasser, Strom  
Stromzählerkasten, Putz- und Wasserzählerschacht  
Dachentwässerung inkl. Sickerschacht  
Befestigung der Zufahrten und Wege  
Vertragsabwicklung nach Bau trägervertragsgesetz (BTVG)  
gesetzlich geregelte Zahlungsplan  
Abnahme durch Bauchsachverständigen  
Treuhanda bwicklung  
PREIS EXKLUSIVE  
Anschlussgebühren ca. EUR 15.500,-  
Nebenkosten ca. EUR 37.000,-  
VERFÜGBARKEIT:  
ab 2026

#### ZUSAMMENFASSENDE HIGHLIGHTS:

Grundstücksanteil ca. 280 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 114 m<sup>2</sup>  
Überdachung | Eingang  
2 x Abstellplätze gepflastert  
Individuelle Raumplanung möglich  
Modernes Niedrigenergiehaus  
Einzigartige Lage | Seezugang | Natur  
Direkt vom Bau träger - provisionsfrei!

## Ausstattung

#### AUSSTATTUNG:

Luftwärme-Pumpe  
Flachdach  
Massiv, Ziegel  
3-fach-verglaste Fenster  
Hebeschiebetüre in EG  
Rollos mechanisch EG, OG

#### Weitere Ausstattung:

Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

Tolaj GmbH  
Josef-Jessernigg-Straße 9  
A-2000 Stockerau, Österreich

Tel/Fax: +43 2266 20 507

E-Mail: office@tolaj.at

Firmenbuch: FN 274795k des Handelsgerichtes Wien

Umsatzsteueridentifikationsnummer: ATU 62315355

Kammer: Wirtschaftskammer Wien

Tolaj GmbH ist als Baufirma im Bau- und Baunebengewerbe, aber auch als Arbeitskräfteüberlasser tätig. Gemäß den Bestimmungen des § 70 Abs. 5 bzw. §231 Abs. 5 BVergG 2006 i.d.g.F. und der ONR 12051 sind die Eignungsnachweise des Unternehmens für den öffentlichen Auftraggeber zur Eignungsprüfung abrufbar.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in Grünruhelage, 70m von einem Seezugang in Grafenwörth. Diese Großgemeinde verfügt über perfekter Infrastruktur: Anbindung an die Schnellstraße S5, Bahn- und Busstation, Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Gastronomie sowie zahlreiche Freizeitangebote. Die Nähe zur Donau und die umliegenden Berge prägen das Landschaftsbild und bieten eine hohe Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist optimal, ob mit öffentlichem Verkehr oder mit dem Auto:

10 Minuten | Krems

19 Minuten | Tulln

24 Minuten | Stockerau

30 Minuten | Korneuburg

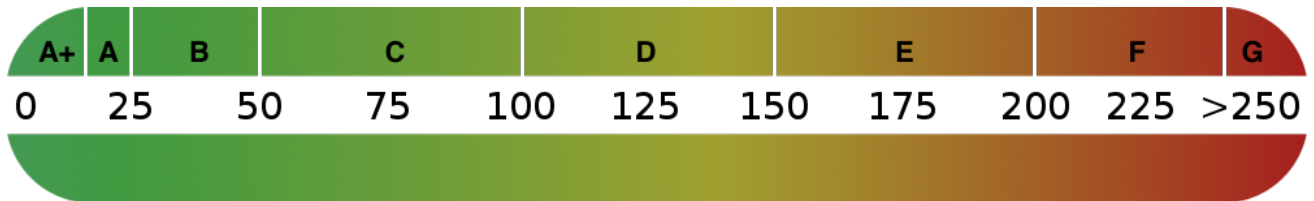
40 Minuten | Wien

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 43,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





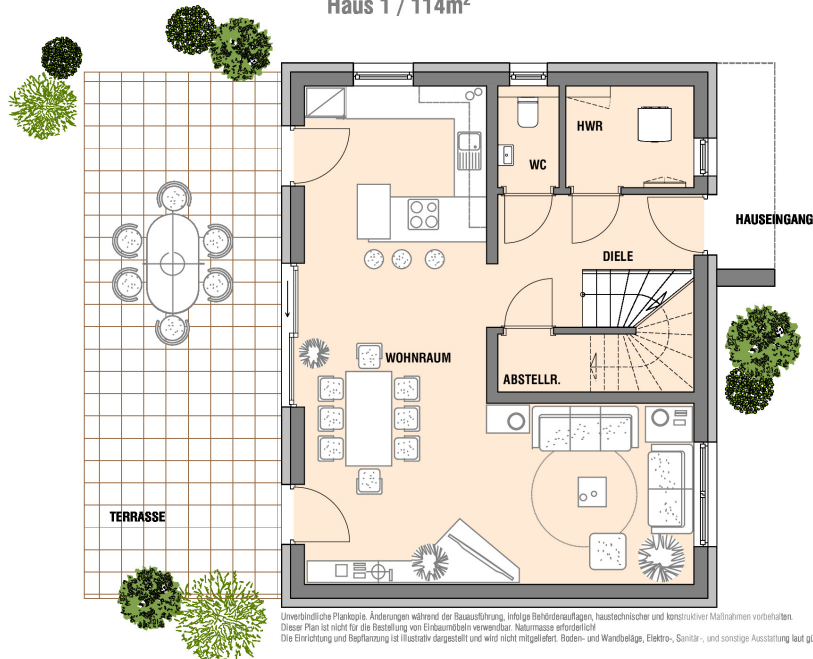
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

**3484 GRAFENWÖRTH / BRUNNENGASSE 6**

Haus 1 / 114m<sup>2</sup>



## ERDGESCHOSS

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| WOHNRAUM    | 41,32m <sup>2</sup> |
| DIELE       | 7,09m <sup>2</sup>  |
| WC          | 2,01m <sup>2</sup>  |
| HWR         | 4,20m <sup>2</sup>  |
| ABSTELLRAUM | 4,74m <sup>2</sup>  |
| ERDGESCHOSS | 59,36m <sup>2</sup> |

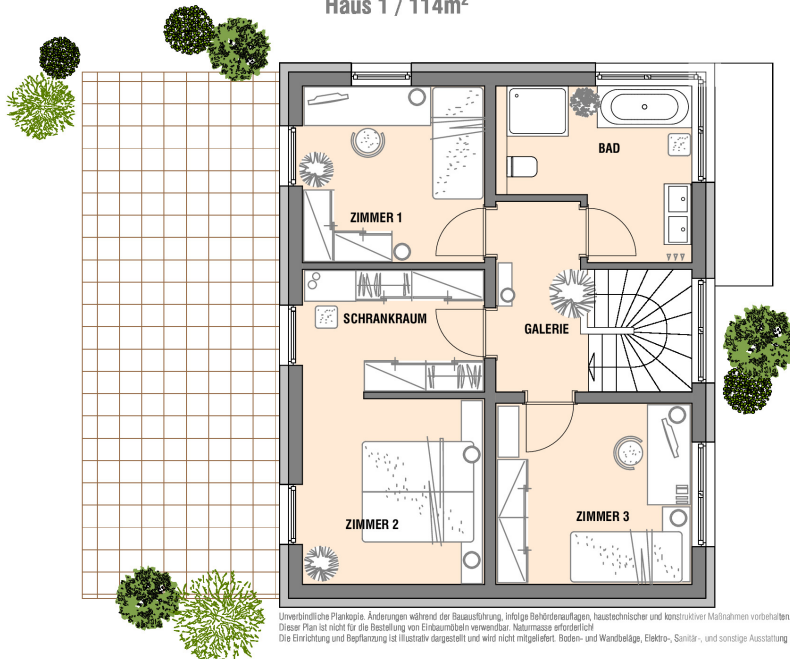
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich.  
Die Einrichtung und Reglementierung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.

**„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“**

# Exposé - Grundrisse

## 3484 GRAFENWÖRTH / BRUNNENGASSE 6

Haus 1 / 114m<sup>2</sup>



### OBERGESCHOSS

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| ZIMMER 1     | 10,37m <sup>2</sup> |
| SCHRANKRAUM  | 7,19m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER 2     | 10,89m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 3     | 11,44m <sup>2</sup> |
| BAD          | 9,16m <sup>2</sup>  |
| GALERIE      | 5,35m <sup>2</sup>  |
| OBERGESCHOSS | 54,40m <sup>2</sup> |

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich.  
Die Einrichtung und Reglementierung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.

„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“