

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 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärmee	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 Lebenstil und Platzbedarf.

Die Gärten | Ihre Terrasse sind perfekt südöstlich oder südwestlich ausgerichtet. Genießen Sie entspannte Stunden - ob beim Frühstück in der Morgensonnen 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 Badesee 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

Schrankschrankraum

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 Bauträgervertragsgesetz (BTVG)
gesetzlich geregelte Zahlungsplan
Abnahme durch Bauchsachverständigen

Treuhandabwicklung

PREIS EXKLUSIVE

Anschlussgebühren ca. EUR 15.500,-

Nebenkosten ca. EUR 37.000,-

VERFÜGBARKEIT:

ab 2026

ZUSAMMENFASENDE HIGHLIGHTS:

Grundstücksanteil ca. 280 m²

Wohnfläche: 114 m²

Überdachung | Eingang

2 x Abstellplätze gepflastert

Individuelle Raumplanung möglich

Modernes Niedrigenergiehaus

Einzigartige Lage | Seezugang | Natur

Direkt vom Bauträger - 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

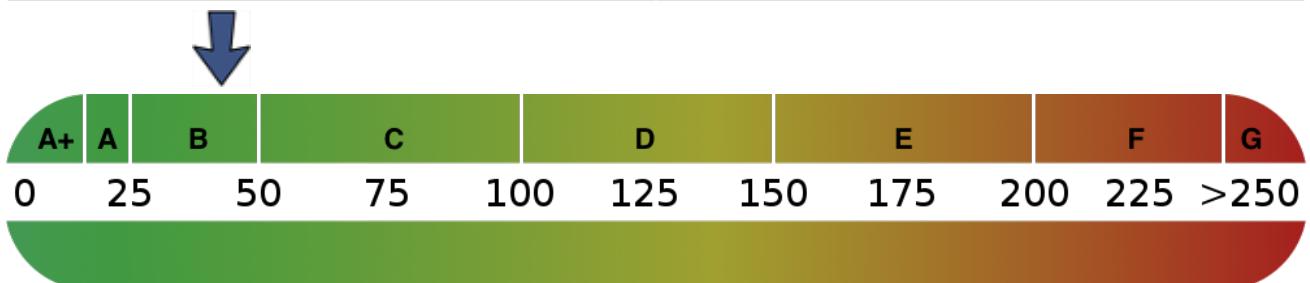
40 Minuten | Wien

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



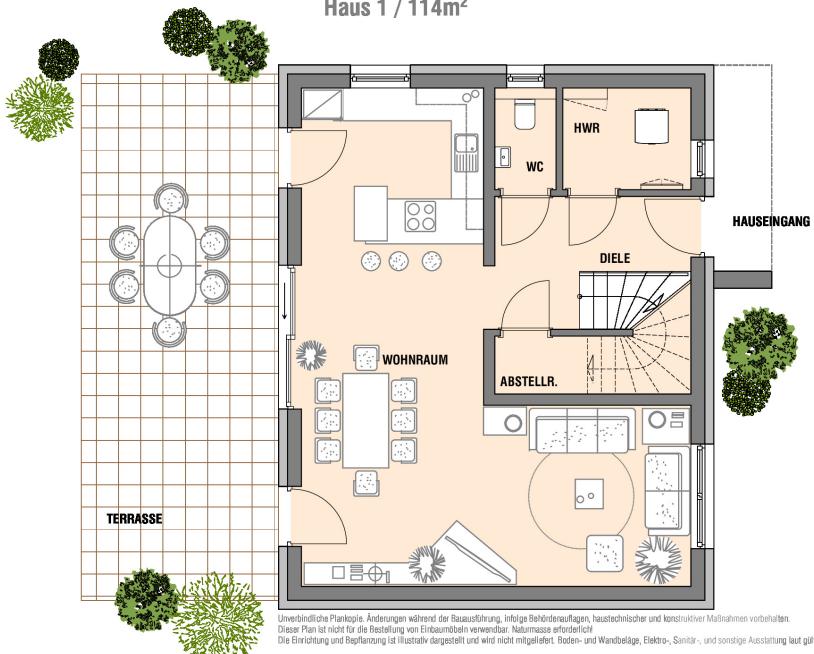
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

3484 GRAFENWÖRTH / BRUNNENGASSE 6

Haus 1 / 114m²



ERDGESCHOSS

WOHNRAUM	41,32m ²
DIELE	7,09m ²
WC	2,01m ²
HWR	4,20m ²
ABSTELLRAUM	4,74m ²
ERDGESCHOSS	59,38m ²

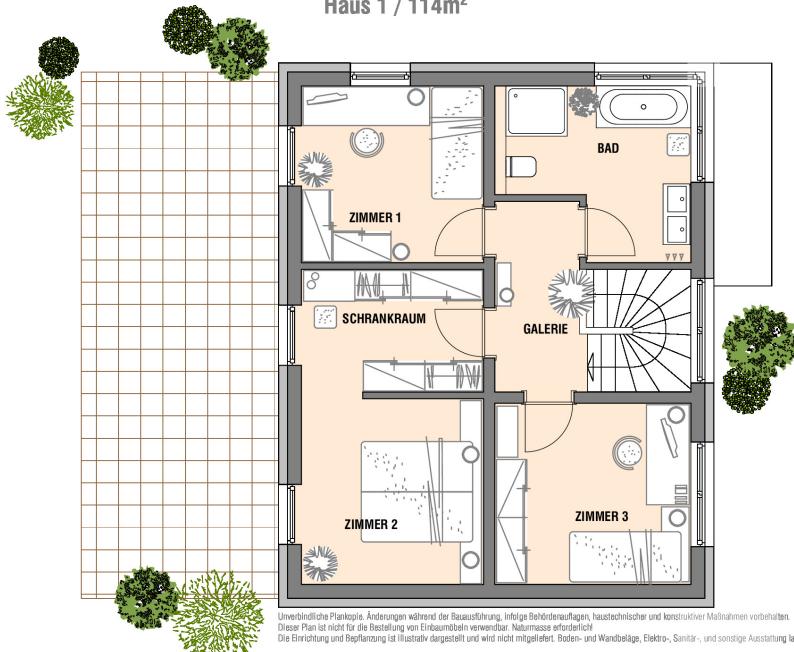
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördeneuflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich.
Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt 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 / 114m²



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördeneuflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich!
Die Einrichtung und Bepflanzung 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.“



OBERGESCHOSS

ZIMMER 1	10,37m ²
SCHRANKRAUM	7,19m ²
ZIMMER 2	10,89m ²
ZIMMER 3	11,44m ²
BAD	9,16m ²
GALERIE	5,35m ²
OBERGESCHOSS	54,40m ²