

**PROVISIONSFREI! SEEZUGANG und Garten direkt vor der Haustür**



**Objektnummer: 3553**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	167,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Topf

Wolke 7 Immobilien | WertWerkstatt Immobilienhandel GmbH  
Am Steindl 25  
3500 Krems

H +43 664 9305475

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Diese bezaubernde Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Haus wünschen können. Mit einer Fläche von **113,76m<sup>2</sup>** ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare, die genügend Platz für sich und ihre Lieben suchen.

Das Haus besticht nicht nur durch seine **ruhige Lage inmitten der idyllischen Landschaft** von Grafenwörth, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung und den Erstbezug.

Auf insgesamt **4 Zimmern** verteilt bietet das Haus genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Familienheim oder als modernes Traumhaus für Paare – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Außenbereiche, die dieses Haus zu bieten hat. Ein wunderschöner **Garten** lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während Sie von Ihrem **Balkon** oder Ihrer **Terrasse** aus den atemberaubenden **Fern- und Grünblick** genießen können. Auch ein **Stellplatz** für Ihr Auto ist vorhanden.

**\*\*\*In unmittelbarer Nähe befindet sich ein öffentlicher Seezugang!\*\*\***

Die moderne **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten, während die **Luftwärmepumpe** für eine **umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung** des Hauses sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – sowohl der Bus als auch der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe. Auch für **Familien mit Kindern** ist diese Immobilie perfekt geeignet, da sich eine Schule und ein Kindergarten in der Nähe befinden.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in Grafenwörth. Nutzen Sie die Chance auf einen Erstbezug und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu präsentieren und Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt ab 1. April 2024. Es müssen die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 2,3 % des Kaufpreises nicht mehr bezahlt werden. Es gilt ein Freibetrag von 500.000 €**

**Kaufpreis: EUR 399.000.000 Euro (Edelrohbau: Außen fertig, Innen ohne Putz, ohne Elektrik, ohne Estrich und ohne Installationen)**

**Kaufpreis: EUR 449.000.000 Euro**

Provision: \*\*\*Provisionsfrei!\*\*\*

**Andreas Topf**

Mobil.: +43 664 9305475

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

Andreas Topf

Mobil.: +43 664 9305475

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap